



**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA
PRODUK PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) PADA BANK SYARIAH
INDONESIA CABANG
PANYABUNGAN**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Bidang Ilmu Perbankan Syariah*

Oleh

**SITI SARMILA
NIM. 1440100210**

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PADANGSIDIMPUAN**

2021



**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA
PRODUK PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) PADA BANK SYARIAH
INDONESIA CABANG
PANYABUNGAN**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E.)
Dalam Bidang Ilmu Perbankan Syariah*

Oleh
SITI SARMILA
NIM. 1440100210

Pembimbing I

Nofinawati, S.El.,M.A
NIP.19821116 201101 2 003

Pembimbing II

Aliman Syahuri Zein, S.El.,M.El
NIDN. 2028048201

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PADANGSIDIMPUAN**

2021



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Padangsidimpuan, 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Padangsidimpuan, Agustus 2021

Hal : Lampiran Skripsi
a.n. **SITI SARMILA**
Lampiran : 6 (Enam) Eksemplar

Kepada Yth:
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam IAIN Padangsidimpuan
di -
Padangsidimpuan

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n. **SITI SARMILA** yang berjudul "**Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan**". Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Ekonomi (SE) dalam bidang ilmu Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan.

Untuk itu, dalam waktu yang tidak berapa lama kami harapkan saudara tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggungjawabkan skripsinya dalam sidang munaqosyah.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama dari Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PEMBIMBING I

Nofinawati, S.E.I.,M.A
NIP. 1982111 62011012 003

PEMBIMBING II

Aliman Syahuri Zein, S.E.I.,M.EI
NIDN. 2028048201

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, bahwa saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SITI SARMILA
NIM : 14 401 00210
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Perbankan Syariah
Judul Skripsi : **Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan**

Dengan ini menyatakan bahwa saya telah menyusun skripsi ini sendiri tanpa meminta bantuan yang tidak sah dari pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing dan tidak melakukan plagiasi sesuai dengan Kode Etik Mahasiswa IAIN Padangsidimpuan pasal 14 ayat 11 tahun 2014

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 Ayat 4 Tahun 2014 tentang Kode Etik Mahasiswa IAIN Padangsidimpuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidimpuan, 14/ Juli 2021
Saya yang Menyatakan,



Siti Sarmila
SITI SARMILA
NIM. 14 401 00210

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Sebagai civitas akademika Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan. Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SITI SARMILA
NIM : 14 401 00210
Jurusan : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan. Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **"Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Indonesia"**. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir Saya selama tetap mencantumkan nama Saya sebagai peneliti dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini Saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidempuan
Pada tanggal : 14/ Juli 2021
Yang menyatakan,




SITI SARMILA
NIM. 14 401 00210



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN**

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Padangsidempuan, 22733

Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

**DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

Nama : Siti Sarmila
NIM : 14 401 00210
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan
Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Indonesia
Cabang Panyabungan

Ketua

Delima Sari Lubis, M.A
NIP. 19840512 201403 2 002

Sekretaris

Hamni Fadlilah Nasution, M.Pd
NIP. 19830317 201801 2 001

Anggota

Delima Sari Lubis, M.A
NIP. 19840512 201403 2 002

Hamni Fadlilah Nasution, M.Pd
NIP. 19830317 201801 2 001

Aliman Syahuri Zein, S.El., M.El
NIDN. 2028048201

H.Ali Hardana, S.Pd., M.Si.
NIDN. 2013018301

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah

Di : Padangsidempuan
Hari/Tanggal : Jumat/ 16 Juli 2021
Pukul : 09.00 WIB s/d 12.00 WIB
Hasil/Nilai : Lulus/ 69,5 (C)
Index Prestasi Kumulatif : 3,18
Predikat : Memuaskan



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Padangsidimpuan, 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

PENGESAHAN

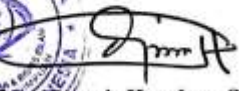
**JUDUL SKRIPSI : IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PRODUK
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN (KPR) RUMAH PADA
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG PANYABUNGAN**

**NAMA : SITI SARMILA
NIM : 14 401 00210**

Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas
dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi (S.E)
dalam Bidang Perbankan Syariah

Padangsidimpuan, 27 Agustus 2021
Dekan,




Dr. Darwis Harahap, S.HI., M.Si
NIP. 19780818 200901 1 015

ABSTRAK

Nama : SitiSarmila
Nim : 14 401 00210
Judul : Implementasi Akad Murabahah Pada Produk PembiayaanKredit Pemilik Rumah (KPR) pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)pada PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan dinamakan dengan Pembiayaan Griya BSM.Pembiayaan Griya BSM adalah yang merupakan layanan pinjaman berjangka, guna sebagai pembiayaan pembelian rumah baik dalam kondisi baru ataupun kondisi bekas dengan menggunakan prinsip murabahah. *Murabahah* merupakan akad jual beli antara bank dengan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana implementasi akad murabahah dalam produk pembiayaan kredit pemilikan rumah di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan?. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilik Rumah (KPR) pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.

Pembahasan penelitian ini berkaitan dengan bidang ilmu Perbankan Syariah sehubungan dengan itu pendekatan yang dilakukan adalah teori-teori yang berkaitan dengan bagian-bagian tertentu dari keilmuan tersebut.

Metode Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif yaitu seorang peneliti mengumpulkan data yang diperoleh, kemudian menginterpretasikannya dan menganalisisnya sehingga dapat memberikan informasi yang dapat digunakan untuk memecahkan masalah yang dihadapi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan tidak hanya menggunakan akad *murabahah* tetapi juga menggunakan akad *wakalah* dan menggunakan analisis 5C.

Kata Kunci: AkadMurabah, Pembiayaan KPR

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Syukur alhamdulillah peneliti ucapkan kehadiran Allah SWT atas curahan rahmat dan hidayahnya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini. Kemudian shalawat dan salam peneliti haturkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW dimana kelahirannya menjadi anugerah bagi umat manusia serta rahmat bagi seluruh alam, sehingga terciptanya kedamaian dan ketinggian makna ilmu pengetahuan di dunia ini.

Untuk mengakhiri perkuliahan di IAIN Padangsidempuan, maka menyusun skripsi salah satu tugas yang harus di selesaikan untuk mendapat gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Jurusan Perbankan Syariah. Skripsi ini berjudul “**Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan**”. Melalui kesempatan ini pula, dengan kerendahan hati peneliti ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Ibrahim Siregar, M.Cl, selaku Rektor IAIN Padangsidempuan, serta Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Anhar M.A selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan keuangan dan Bapak Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M.Ag selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.

2. Bapak Dr. Darwis harahap, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan, serta Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan, SE., M.Si selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Drs. Kamaluddin, M.Ag selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr. H. Arbanur Rasyid, M.A selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
3. Ibu Nofinawati, SE.I., M.A selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dan Ibu Hamni Fadlilah Nasution, M.Pd selaku Sekretaris Program Studi Perbankan Syariah.
4. Ibu Nofinawati, SE.I., M.A selaku Pembimbing I dan Bapak Aliman Syahuri Zein, S.E.I., M.EI selaku Pembimbing II yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan pengarahan dan bimbingan kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Budi Gautama Siregar M.M Selaku Dosen Penasehat Akademik Jurusan Perbankan Syaruah-5 Angkatan 2014.
6. Kepala Perpustakaan seta pegawai perpustakaan yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas bagi peneliti untuk memperoleh buku-buku selama proses perkuliahan dan penyelesaian penelitian skripsi ini.
7. Bapak/Ibu dosen beserta staf di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan, dorongan dan masukan kepada peneliti dalam proses perkuliahan di IAIN Padangsidimpuan.

8. Penghargaan dan terima kasih yang tak ternilai kepada ayahanda Toguansar Lubis Ibunda Warni, serta saudari tercinta Efrida Lubis, Lanni Ari, Desi Safitri, dan Parlindungan Lubis, sebagai inspirator dan motivator terbaik dalam hidup peneliti serta telah memberikan cinta dan kasih sayang yang tak terhingga, dukungan moral dan material kepada peneliti, serta yang selalu memberikan nasehat agar selalu berakhlakul karimah. Tetes keringat dan doa dari keluarga yang selalu menjadi motivasi bagi peneliti dalam menyelesaikan studi tingkat dasar sampai perkuliahan akhir di IAIN Padangsidempuan semoga keluarga peneliti selalu dalam lindungan Allah SWT dan peneliti dapat menjadi anak berbakti bagi keluarga dan juga orang lain.
9. Untuk sahabat dan teman tercinta Titiek Asyimah Sregar S.E, Anggi Juyeni lubis, S.E, Pinapril Restu Putra S.E, Novita, Sadarruddin, Letmaida Dongoran, dll yang selalu memberikan bantuan, dukungan dan motivasi dalam diskusi di kampus IAIN Padangsidempuan maupun di luar kampus.

Akhir peneliti menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu saran dan kritikan yang sifatnya membangun sangat peneliti butuhkan demi kesempurnaan tulisan ini.

Wa'alaikumsalam Wr.Wb

Padangsidempuan, Juli 2021

Peneliti

SITI SARMILA
Nim 14 401 00210

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ha	ḥ	ha(dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	zal	ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syim	sy	esdan ye
ص	ṣad	ṣ	es (dengantitikdibawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘.	Komaterbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em

ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..’..	<i>Apostrof</i>
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	fatḥah	a	A
	Kasrah	i	I
	ḍommah	u	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
.....ي	fatḥah dan ya	Ai	a dan i
و.....	fatḥah dan wau	Au	a dan u

- c. Maddah adalah vocal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
.....ا.....	fatḥah dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
.....ي	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di bawah
و.....	ḍommah dan wau	ū	u dan garis di atas

3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua yaitu:

- a. Ta marbutah hidup yaitu Ta marbutah yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan dummah, transliterasinya adalah /t/.
- b. Ta marbutah mati yaitu Ta marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid. Dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu:

ﻻ. Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.

- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

6. Hamzah

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan diakhir kata. Bila hamzah itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan arab berupa alif.

7. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim, maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah per kata dan bisa pula dirangkaikan.

8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf capital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf capital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf capital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf capital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal capital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf capital tidak dipergunakan.

9. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu ke resmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin*.

Cetakan Kelima. 2003. Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPUL DEPAN	
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI	
SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK	
KEPENTINGAN AKADEMIK	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	v
DAFTAR ISI	x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Masalah.....	7
C. Batasan Istilah.....	7
D. Rumusan masalah.....	8
E. Tujuan Penelitian	9
F. Kegunaan Penelitian.....	9
G. Sistematika Pembahasan.....	10

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. LandasanTeori.....	12
1. Akad <i>Murabahah</i>	12
a. Pengertian Akad <i>Murabahah</i>	12
b. Landasan <i>Murabahah</i>	15
c. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	20
d. Mekanisme Pembiayaan Akad <i>Murabahah</i>	21
2. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	24
a. Pengertian Pembiayaan KPR.....	24
b. Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah	25
B. PenelitianTerdahulu.....	32

BAB III METODOLOGIPENELITIAN

A. Waktu dan Lokasi penelitian	37
B. Jenis Penelitian.....	37
C. Subjek Penelitian.....	38
D. Sumber Data.....	38
E. Teknik Pengumpulan Data	39
F. Teknik Penjamin Keabsahan Data	41
G. Teknik Pengolahan dan Analisis	42

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. GambaranUmum Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.....	46
--	----

1. Sejarah Singkat Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan...	46
2. Visi Misi Bank Syariah Indonesia	47
3. Sistem Operasional dan Produk – produk.....	49
B. Pembahasan	59
C. Analisis Penelitian.....	69
1) Mekanisme	69
2) Implementasi	69
3) Akad Murabahah	71
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	79
B. Saran- saran.....	79

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN- LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan syariah di Indonesia telah berkembang dengan pesat. Hal ini menyebabkan banyak pihak ingin mengetahui apa perbedaan yang mendasar antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional, perbedaannya adalah terletak pada akad atau transaksinya. Pada lembaga keuangan syariah khususnya bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena dilakukan berdasarkan hukum Islam. Produk apapun yang dihasilkan perbankan, termasuk didalamnya perbankan syariah, tidak akan terlepas dari transaksi yang dalam istilah disebut dengan ‘*aqad*, kata jamaknya *al-‘uqud*.¹

Perbankan syariah sebagaimana halnya perbankan konvensional lainnya di Indonesia adalah lembaga *intermediary* yang berfungsi mengumpulkan dana dari dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan. Sehubungan dengan fungsi bank sebagai *intermediary* tersebut dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank syariah menanggung resiko.²

¹ Nurul Hak, *Ekonomi Islam Hukum Bisnis Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm.127.

² Ahmad Dahlan, *Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm. 40.

Perkembangan perbankan syariah yang sedemikian cepat tentu saja sangat membutuhkan peningkatan sumber daya insani yang memadai dan mempunyai kompetensi dalam bidang perbankan syariah. Agar pengembangan tersebut dapat dilakukan secara efektif, maka sumber daya insani terutama para tugas dalam bidang pemasaran yang merupakan pelaku paling depan dalam operasional bank syariah harus memahami dengan benar konsep perbankan syariah.³

Bank syariah merupakan suatu lembaga yang dapat melakukan berbagai macam aktivitas keuangan pada negara maju maupun berkembang. Aktivitas keuangan yang bisa ditawarkan oleh bank syariah tidak terbatas pada aktivitas usaha, tetapi banyak aktivitas layanan jasa yang diberikan bank kepada nasabah. Berkembangnya perekonomian pada suatu negara maka semakin meningkat kebutuhan pendanaan. Penyalurkan pendanaan kepada masyarakat yang dibutuhkan melalui bank dibutuhkan pemerintah dalam mengembangkan perekonomian nasional.

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu berkaitan dengan masalah uang sebagai dagangan utamanya.⁴

³Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta : UII Press, 2005), hlm. 1

⁴ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah* , (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm.

Salah satu jasa yang diberikan oleh bank syariah adalah pembiayaan yang tentunya harus sesuai dengan prinsip syariah. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁵ Salah satu pembiayaan yang ada pada bank syariah adalah pembiayaan murabahah rumah.

Rumah merupakan kebutuhan yang sangat penting, sebagai tempat tinggal berlandung dari penglihatan manusia, tempat pertemuan suami istri dan anak-anaknya, tempat peristirahatan dan tempat untuk mencari ketenangan. Namun tidak semua orang dapat membelinya karena daya beli rendah disebabkan harga rumah yang tidak murah dan selalu naik. Faktor utama kenaikan tersebut disebabkan oleh tanah dimana rumah itu sendiri. Tanah merupakan sumber daya alam terbatas, tetapi kebutuhan terhadap tanah semakin bertambah. Maka dalam kondisi tersebut hukum ekonomi berlaku permintaan akan tanah meningkat sementara tanah termasuk sumber daya terbatas maka harga tanah semakin tinggi.⁶

Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam, memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan. Disinilah bank muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan

⁵ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2014), hlm. 310.

⁶Tri Hidayat Rafiq. 2007. *Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank BRI Syariah KCP Jombang. Jurnal Ekonomi.*

fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Beragam bank menawarkan fasilitas KPR (kredit kepemilikan rumah), termasuk bank SyariahIndonesia.

PT. Bank Syariah Indonesia memiliki produk pembiayaan rumah\bernama pembiayaan Griya BSM yang merupakan layanan pinjaman berjangka, guna sebagai pembiayaan pembelian rumah baik dalam kondisi baru ataupun kondisi bekas. Sistem murabahah berarti secara tidak langsung nasabah tidak perlu khawatir terhadap kenaikan suku bunga karena nominal angsuran yang kita bayarkan akan tetap hingga jangka waktu cicilan berakhir.

PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan sebagai lokasi melakukan penelitian.BSM juga memiliki produk KPR dengan menggunakan prinsip syariah. Dimana dalam menyalurkan pembiayaan KPRnya PT.Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan ini menggunakan prinsip murabahah.. Barang konsumsi perumahan atau properti-properti yang dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad murabahah.

Kebutuhan masyarakat yang beraneka ragam menempatkan kredit atau pembiayaan sebagai produk perbankan yang paling banyak diminati oleh masyarakat. Hal ini dikarenakan pembiayaan sangat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sandang, pangan, dan pangan sebagai salah satu sektor utama manusia, sektor rumah merupakan salah satu sektor bisnis yang menarik pertumbuhan manusia yang semakin berkembang yang menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan akan perumahan.

Dengan akad jual beli Murabahah membuktikan bahwa sistem perbankan ini benar-benar mengedepankan hukum syariah yang tentunya

sangat kita perlukan khususnya umat Islam di Indonesia. Menurut Dewan Syariah Nasional, *murabahah* yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.⁷

Saat ini semakin banyak bank yang menawarkan KPR sebab pasarnya semakin tumbuh. Banyaknya bank-bank yang berusaha menerapkan praktek syariah merupakan hal ini yang patut kita syukuri. Selain itu bank yang berprinsip syariah tidak kalah banyak diminati oleh masyarakat. Karena setiap keluarga memerlukan yang namanya pembiayaan rumah dan sebagian besar keluarga Indonesia adalah muslim yang tentunya ingin tetap istiqomah dalam memiliki rumah sesuai dengan syariah.

Kredit pemilikan rumah ini ternyata mendapat respon yang signifikan dari masyarakat karena konsumen tidak terbebani fluktuasi sistem bunga yang terus mengalami perubahan. Munculnya produk kredit pemilikan ini memberikan alternatif pembiayaan perumahan. Ditengah situasi kondisi ekonomi yang terus menerus dipengaruhi inflasi, KPR syariah dapat menjadi solusi, meskipun suku bunga mengalami inflasi.

Berikut ini disajikan data pertumbuhan total *asset* dan pertumbuhan pembiayaan KPR Murabahah Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan

⁷Fatturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hlm. 109

Tabel 1
Pembiayaan KPR pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan

No	Tahun	Asset	Persentase
1	2014	Rp 17.959.315.536	-
2	2015	Rp 27.928.171.735	55,5%
3	2016	Rp 35.320.925.684	26,4%
4	2017	Rp 70.091.770.763	98,4%
5	2018	Rp 56.739.251.755	-19,1%

Sumber: *Data Laporan Keuangan Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan*

Dari tabel di atas, dapat disimpulkan bahwa tingkat pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan dengan menggunakan akad murabahah pada tahun 2014 mengalami peningkatan pada tahun 2015 yaitu sebesar 55,5% dan dari tahun 2015-2016 mengalami peningkatan sebesar 26,4% dan dari tahun 2016-2017 mengalami peningkatan drastis yaitu sebesar 98,4%, tetapi tahun 2017-2018 pembiayaan mengalami penurunan sebesar 19,1%. Fluktuasi asset pada pembiayaan KPR pada Bank ini merupakan hal yang sering terjadi naik turunnya asset pada pembiayaan KPR ini salah satu disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat tentang prosedur dan mekanisme dalam pembiayaan ini yang menyebabkan masyarakat tidak ada akses dalam mengajukan pembiayaan KPR ini dan bahkan masyarakat tidak mengetahui bahwa pembiayaan seperti ini pada bank⁸.

Kajian terdahulu mengenai implementasi akad murabahah pada pembiayaan yang telah dilakukan oleh Pipit Setyaningyast pada tahun 2016, dengan judul Implementasi akad pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto dengan hasil bahwa produk pembiayaan KPR di Bank

⁸Hamonangan, Karyawan Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan, wawancara, Tanggal 25 Maret 2020.

Syariah Mandiri KC Purwokerto tidak hanya menggunakan akad murabahah tetapi juga menggunakan akad wakalah dan menggunakan analisis 5C.⁹

Berdasarkan uraian-uraian latar belakang di atas dan dengan melihat semakin banyaknya kebutuhan masyarakat terhadap perumahan dan perkembangan PT. Bank Syariah Mandiri dalam hal aset pembiayaan KPR mulai tahun 2014 sampai 2017 mengalami peningkatan, namun tahun 2018 pembiayaannya mengalami penurunan. Dengan demikian peneliti tertarik untuk menganalisis lebih dalam mengenai akad murabahah pada pembiayaan KPR pada PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan, maka peneliti mengambil judul **“Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Panyabungan”**.

B. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan pembatasan masalah supaya objek penelitian lebih terfokus dan terarah dan tidak terjebak pada wilayah-wilayah penelitian lain. Untuk itu peneliti hanya mengkaji implementasi akad *Murabahah* pada pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.

C. Batasan Istilah

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan untuk perbandingan atau referensi dalam melakukan yang lebih mendalam.

⁹Pipit Setyaningyast, ” Implementasi Akad pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto”, Skripsi, Tahun 2016, hlm. i

1. Implementasi adalah pelaksanaan atau penerapan. Implementasi dalam penelitian ini adalah penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan kredit pemilik rumah (KPR) PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.
2. Akad *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan merupakan menyatakan harga perolehan atau keuntungan yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah).
3. Pembiayaan merupakan penyediaan uang atau tagihan yang digunakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.
4. Kredit Pemilikan Rumah adalah pembiayaan konsumtif perumahan yang ditawarkan oleh *consumer financing bussines center* (CFBC) Bank Syariah Indonesia Panyabungan kepada masyarakat dalam rangka mewujudkan keinginan atau kebutuhan masyarakat akan rumah atau tanah yang ingin dimilikinya.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka dapat diambil rumusan masalahnya yaitu “bagaimana implementasi akad murabahah dalam produk pembiayaan kredit pemilikan rumah di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan?”

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan akad murabahah terhadap pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.

F. Kegunaan Penelitian

Besar dari harapan dari peneliti kiranya dalam penyusunan ini sekurang-kurangnya dapat berguna diantaranya:

1. Kegunaan secara Teoritis

Hasil penelitian ini dapat bermanfaat sebagai sumbangan pemikiran bagi khazanah keilmuan di bidang perbankan syariah terutama pada bagian pembiayaan murabahah pada KPR.

2. Kegunaan secara praktis

a. Bagi Peneliti

Melalui penelitian ini, peneliti mencoba mengetahui tentang implementasi akad murabahah terhadap pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan. Merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan gelar Sarjana Ekonomi (S1).

b. Bagi Pembaca

Semoga penelitian ini dapat bermanfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan mengenai implementasi akad murabahah terhadap pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) PT. Bank Syariah

Indonesia Cabang Panyabungan serta dapat dijadikan bahan referensi dan inspirasi untuk mengadakan penelitian lebih lanjut.

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini dapat berguna untuk menambah pengetahuan dan bagi peneliti yang lain dapat digunakan sebagai bahan perbandingan atau masukan untuk penelitian selanjutnya terutama yang berminat untuk mengkaji tentang implementasi akad murabahah terhadap pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan pada skripsi ini dibagi menjadi lima bab yang terdiri dari bab dengan rincian sebagai berikut:

BAB I merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar Belakang Masalah, Batasan Masalah, Batasan Istilah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian.

BAB II mengemukakan Tinjauan Pustaka yang meliputi Pengertian implementasi, akad murabahah, Pembiayaan, landasan syariah dan hukum murabahah, rukun dan syarat murabahah, Mekanisme akad pembiayaan murabahah, Mekanisme pembiayaan murabahah, Jenis pembiayaan murabahah, Pengertian kredit pemilik rumah (KPR), jenis-jenis akad pembiayaan, Penelitian Terdahulu.

BAB III mengemukakan tentang Metode Penelitian yang terdiri dari waktu dan lokasi penelitian, jenis penelitian, subjek penelitian, sumber data,

instrumen atau teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data dan analisis data serta teknik keabsahan data.

BAB IV mengemukakan tentang hasil penelitian implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan di Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.

BAB V merupakan memuat tentang kesimpulan dan saran yang dapat mendukung kesempurnaan skripsi.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

1. Akad *Murabahah*

a. Pengertian Akad *Murabahah*

Akad *Murabahah* adalah salah satu akad yang ada di dalam transaksi ekonomi Islam, *murabahah* sendiri berasal dari kata Ar-Ribhu yang berarti an-anmaa' yang berarti tumbuh dan berkembang, *murabahah* juga bisa di artikan sebagai *Al-Irbah*, karena salah satu dari dua orang bertransaksi memberi keuntungan kepada yang lainya.¹⁰ Secara istilah *murabahah* dapat yaitu suatu transaksi jual beli barang tertentu dimana penjual menjual barang tersebut kepada pihak pembeli dimana penjual harga pokok barang yang dijual serta keuntungan yang di sepakati secara bersama dan dibayar secara menggunakan sistem angsuran. *Murabahah* menurut Syafi'i Antonio ialah jual beli barang pada harga asal dengan dengan tambahan keuntungan yang disepakati. dalam jual beli *murabahah* penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahanya.¹¹ Sedangkan menurut Abu Azam dalam bukunya *murabahah* yaitu menjual dagangan sesuai harga ditambah dengan

¹⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 138.

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 101.

laba tertentu.¹²

Murabahah didefinisikan oleh para fuqoha sebagai penjualan barang seharga biaya atau harga pokok barang tersebut ditambah mark-up atau margin keuntungan yang disepakati. Menurut fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan pembiayaan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.¹³

Murabahah berdasarkan PSAK102(Paragraf5) adalah akad jualbeli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pihak pembeli.¹⁴ Dalam jual beli secara umum, mekanisme pembayaran secara tunai, dengan mekanisme *murabahah*, jual beli menjadi bersifat tangguh dalam pembayaran, serta penjual dapat mengambil keuntungan dari barang tersebut yang dibeli.¹⁵ *Murabahah*, seperti yang dipahami di sini, digunakan dalam setiap pembiayaan di mana ada barang yang bisa diidentifikasi untuk dijual.¹⁶

Dalam konteks fiqh, *murabahah* merupakan bagian bahasan dari jual beli (*bay'i*). *Murabahah* merupakan salah satu jenis jual beli bila dilihat dari segi penukaran. Dari penukaran, menurut Wahbah al-

¹² Abu Azam Al Hadi, *Fiqh Muammalah Kontemporer*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), hlm. 49.

¹³ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 13-14.

¹⁴ Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurrahim, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), hlm. 160.

¹⁵ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm. 190.

¹⁶ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah*, (Jakarta: Paramadina, 2004), hlm. 120.

Zuhayli, jual beli terbagi kepada lima macam:

- 1) *Bay' al-musawamah*, yakni jual beli dengan sembarang harga dengan tanpa mempertimbangkan harga awal atau harga belinya.
- 2) *Bay' al-murabahah*, yaitu jual beli dengan harga jual yang sama dengan harga awal ditambah dengan keuntungan.
- 3) *Bay' al-tawliyah*, yaitu jual beli dengan harga yang sama dengan harga awal dengan tanpa ada sedikitpun tambahan keuntungan
- 4) *Bay' al-isyrak*, yaitu jual beli yang mirip dengan *bay' al-tawliyah*, kecuali menjual sebagian *mabi'* dengan sebagian harga.
- 5) *Bay' al-wadhi'ah*, yaitu jual beli dengan harga sama dari harga awal dengan pengurangan sesuatu yang diketahui.¹⁷

Sebagaimana yang telah ditulis di atas bahwa *murabahah* adalah jual beli dengan harga dan keuntungan yang diketahui dalam fiqih ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam akad *murabahah* tersebut menurut Wahbah al-Zuhaili dalam *murabahah* ada syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Mengetahui harga pokok, dalam jual beli *murabahah* disyaratkan agar mengetahui harga pokok atau harga asal, karena mengetahui harga pokok merupakan syarat sah jual beli.
- 2) Mengetahui keuntungan , sebaiknya margin yang didapatkan oleh si penjual di ketahui oleh pihak yang akan membeli, karena margin keuntungan tersebut termasuk bagian dari harga yang harus diserahkan pihak pembeli kepada pihakpenjual

¹⁷ Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung:PT Remaja Rosdakarya Offset,2015), hlm. 15.

- 3) Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur dihitung dan ditimbang baik pada waktu jual beli dengan penjual pertama ataupun setelahnya, oleh karena itu harga pokok ini biasanya ditentukan oleh nilai, seperti matauang.¹⁸

b. Landasan *Murabahah*

1) Landasan hukum *murabahah*

- (a) Pasal 1 ayat (13) undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan
- (b) PBI No. 9/19/PBI/2007 jo. PBI No.101/16/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah
- (c) Peraturan bank indonesia nomor 10/17/PBI/2008 tentang produk bank syariah serta unit usahasyariah
- (d) Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dielaskan dalam fatwa dewan syariah nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang*murabahah*
- (e) Pasal 19 Undang-Undang Nomor 121 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha bank umum syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*.¹⁹

2) Landasan Syariah *Murabahah*

- (a) QS. Al-Baqarah (2) Ayat 275

¹⁸*Ibid*, hlm. 16

¹⁹ BagyaAgungPrabowo, *AspekHukumPembiayaanMurabahahPadaPerbankanSyariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm29

.....الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ..... 

Artinya:Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....²⁰

(b) Hadist Riwayat Ibnu Majah

Dari Shuaib Ar Rumi R.A bahwa Rasulullah SAW bersabda, tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan yaitu jual beli secara tangguh, *Muqarradhah*(*Mudharabah*) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah'.²¹

(c) Ketentuan fatwa *murabahah*

Ketentuan tentang *murabahah* (Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000)

(1) Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah

(a) Bank

dannasabahharusmelakukanakadmurabahahyang bebas dari riba.

(b) Barang yang di perjualkan tidak diharamkan oleh syariah islam

(c) Bank membiayai sebagian atau seluruh haega

²⁰Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: CV.Tohar Putra, 1990), hlm. 360.

²¹ Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kotemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), hlm.160.

pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

- (d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- (e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang
- (f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan
- (g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- (h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut pihak dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- (i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga maka akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.²²

²² Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), 62-63.

(2) Ketentuan *murabahah* kepada nasabah yang juga tertuang dalam fatwa dimaksud adalah sebagai berikut:

- (a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian barang atau aset kepada pihak bank.
- (b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesan oleh nasabah secara sah dengan pihak ketiga.
- (c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menemani membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- (d) Dalam jual beli bank diperbolehkan meminta kepada nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- (e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut biaya riil bank harus dibiayai dari uang muka tersebut.²³
- (f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank harus dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- (g) Jika uang muka memakai kontrak, *ur-bun'* sebagai alternatif uang muka maka, jika nasabah

²³*Ibid*, hlm. 63.

memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga. Jika nasabah batal membeli maka uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut.

(3) Jaminan dalam *murabahah*

- (a) Jika dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- (b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dipegang.²⁴

(4) Hutang dalam *murabahah*

Secara prinsip penyelesaian hutang si pemesan dalam transaksi *murabahah* KPP tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan si pemesan kepada pihak ketiga atas barang pesanan tersebut. Apakah si pemesan menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban menyelesaikan hutangnya kepada si pembeli. Jika pemesan menjual barang tersebut sebelum masa

angsurannya berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

(5) Penundaan pembayaran dalam *murabahah*

²⁴Khotibul Umam, *Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya Dalam Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: BPFE Anggota IKAPI, 2011), hlm. 99-100.

(a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.

(b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.²⁵

c. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Menurut jumhur ulama ada 5 rukun akad jual beli yaitu:

- 1) Orang yang menjual
- 2) Orang yang membeli
- 3) Sighat (ijab dan qobul)
- 4) Barang atau sesuatu yang diakadkan

Adapun syarat-syarat dalam *murabahah* antara lain :

- 1) Penjual memberitahu biaya modal atau harga pokok kepada nasabah
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas dari riba.
- 4) Penjual wajib menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas

barang sesudah pembelian

- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya, jika pembelian dilakukan secara hutang.

²⁵ Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm.64.

Secara prinsip jika syarat a, d, atau e tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan :

- a) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
- b) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidak setujuan atas barang yang dijual.
- c) Membatalkan kontrak

Jual beli secara *al-murabahah* diatas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negoisasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak memiliki penjual, sistem yang digunakan adalah *murabahah* kepada pemesan pembelian.²⁶

d. Mekanisme Pembiayaan Akad *Murabahah*

Bank syariah di Indonesia pada umumnya dalam hal memberikan pembiayaan *murabahah*, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang digunakan oleh musytari yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan bank konvensional, syarat dan ketentuan umum pembiayaan *murabahah* adalah:

- 1) Umum, tidak hanya diperuntukkan bagi kaum muslim saja
- 2) Harus cakap hukum sesuai KUHP perdata
- 3) Memenuhi 5C
- 4) Memenuhi Bank Indonesia dan pemerintah sesuai yang diatur

²⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm.102-103

dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan.

- 5) Jaminan, biasanya cukup dengan barang yang dijadikan objek perjanjian namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang (karena ada mark-up) maka pihak bank mengenakan uang muka sendiri sesuai dengan kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang.²⁷

Dalam pembayaran pembiayaan *murabahah* dapat dilakukan secara tunai maupun cicilan akan tetapi dalam perbankan menerapkan sistem cicilan. Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. *Murabahah* muajjal dicirikan dengan adanya penyerahan barang diawal akad dan pembayaran kemudian, baik dalam bentuk angsuran maupun sekaligus. Dalam hal keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah, dalam fiqih belum diatur secara terperinci. Ulama sepakat apabila keterlambatan pembayaran maka pihak bank diperbolehkan menerapkan sistem denda (ta'zir) dengan tujuan agar pihak nasabah lebih bertanggung jawab atas dana pinjaman tersebut. Lebih terperinci peraturan tersebut dijelaskan dalam restrukturisasi bank syariah tahapan tersebut adalah sebagai berikut:²⁸

²⁷ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 60.

²⁸ Restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan oleh bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya (Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011).

- 1) Penjadwalan kembali (resceduling) adalah perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya pembayarannya.
- 2) Persyaratan kembali (reconditioning) adalah perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada pihak bank meliputi: perubahan jadwal pembayaran, perubahan jumlah angsuran, perubahan jangka waktu, perubahan nisbah dalam pembiayaan, perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan, serta pemberian potongan.
- 3) Penataan kembali (restructuring), merupakan perubahan persyaratan pembiayaan meliputi : penambahan dana fasilitas pembiayaan bank, konversi akad pembiayaan konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu dan menengah, konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

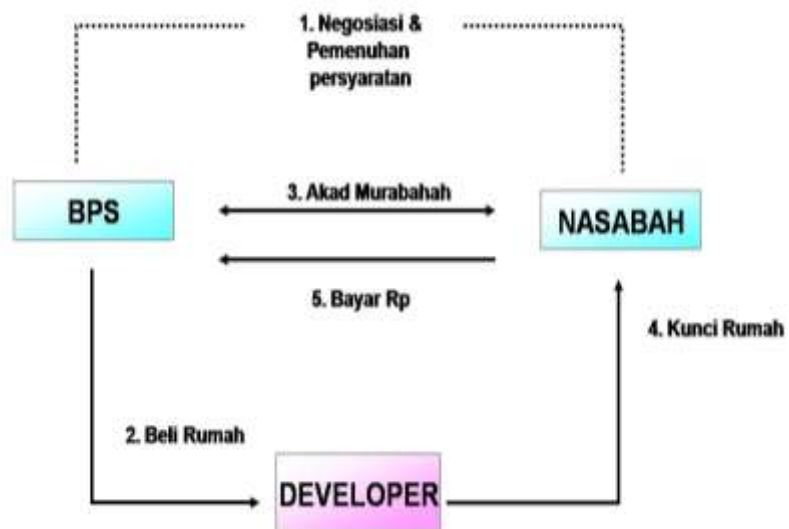
e. Implementasi *murabahah* pada Perbankan Syariah

Murabahah sebagai bagian dari jual beli yang ada transparansi antar penjual dan pembeli dalam harga jual dan harga beli telah banyak di implementasikan di lembaga keuangan syariah, saat ini bagaimanapun *murabahah* lebih banyak digunakan di dalam aspek pembiayaan, baik di lembaga bank maupun lembaga non bank.

Aplikasi teknis pembiayaan murabahah di bank syariah bisa dilihat pada skema/mechanisme pembiayaan murabahah sebagai berikut:²⁹

1) Skema Pembiayaan Murabahah Murni

Mekanisme pertama ini akan digunakan jika bank syariah telah melakukan kerjasama dengan Supplier/Developer dan hanya untuk pembelian barang yang masih baru. Adapun, untuk pembelian dengan supplier/developer lain yang tidak bekerja sama dengan bank syariah dan pembelian rumah/barang *second* maka skema yang digunakan adalah skema *murabahah bil wakalah*.



Gambar 1. Skema Murabahah Murni

Keterangan:

- a) Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk membeli rumah seharga 250 juta kepada bank syariah dengan

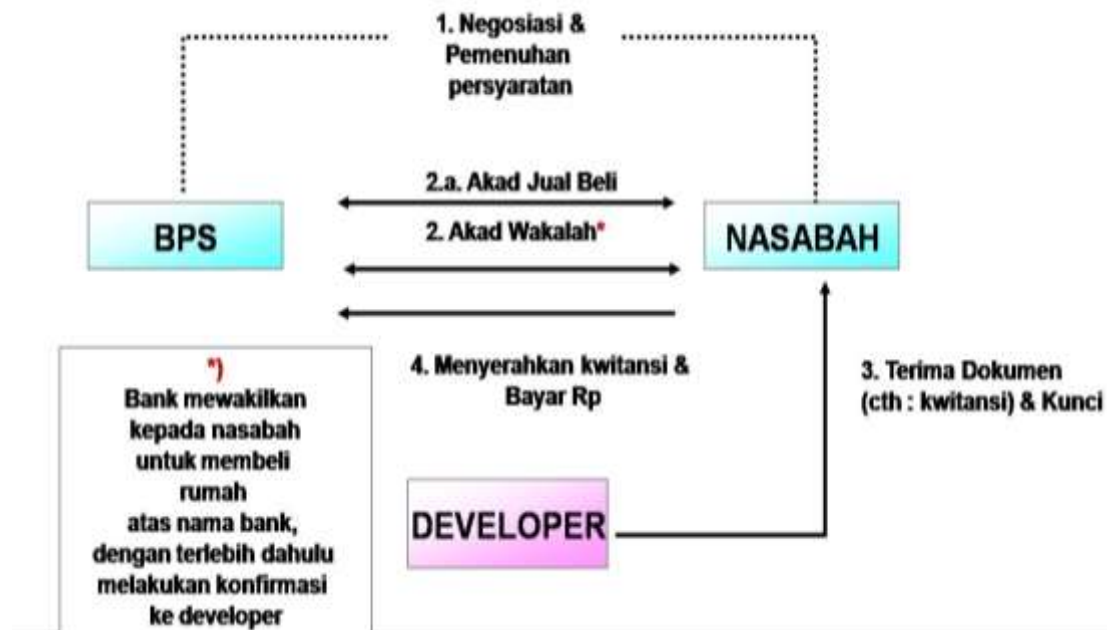
²⁹ Nofinawati, “ Analisis terhadap aplikasi akad *murabahah* di Bank syariah”, Jurnal At-Tijarah, Volume 2, No. 2, Tahun 2016, hlm. 105-107

membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian bank syariah melakukan proses analisa pembiayaan.

- b) Bank syariah telah menyetujui permohonan pembiayaan pembelian rumah untuk nasabah, kemudian bank syariah melakukan pembelian Rumah yang diminta nasabah kepada Supplier/Penjual/Developer sebesar Rp 250 juta.
- c) Bank syariah dan nasabah melakukan akad pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah selama 10 bulan untuk pembelian rumah dengan total pembiayaan sebesar Rp 247,5 juta.
- d) Developer menyerahkan kunci rumah kepada nasabah, sehingga nasabah sudah bisa menempati rumah.
- e) Nasabah mulai melakukan pembayaran cicilan pertama sebesar Rp 24,75 juta / bulan kepada bank syariah hingga sembilan bulan ke depan.

2) Skema Pembiayaan Murabahah bil Wakalah

Mekanisme kedua ini akan digunakan jika bank syariah belum melakukan kerjasama dengan Supplier/Developer dan hanya untuk pembelian rumah/barang *second*.



Gambar 2. Skema Murabahah Bil Wakalah

Keterangan :

- Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk membeli rumah seharga 250 juta kepada bank syariah dengan membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian bank syariah melakukan proses analisa pembiayaan.
- Bank syariah telah menyetujui permohonan pembiayaan pembelian rumah untuk nasabah, kemudian melakukan Akad Wakalah dengan Nasabah untuk (transfer) pembayaran uang transaksi pembelian rumah atas nama bank syariah kepada Developer yang berasal dari rekening nasabah. Nasabah atas nama bank syariah akan melakukan pembelian rumah dengan developer. Kemudian nasabah menyerahkan asli kuitansi pembelian rumah kepada bank syariah.

- c) Nasabah melakukan Akad Pembiayaan berdasarkan Prinsip Murabahah selama 10 bulan untuk pembelian rumah dengan total pembiayaan sebesar Rp 247,5 juta.
- d) Nasabah mendapatkan kunci beserta asli kuitansi pembelian rumah dari developer.
- e) Nasabah mulai melakukan pembayaran cicilan pertama sebesar Rp 24,75 juta / bulan kepada Bank syariah hingga sembilan bulan ke depan.

2. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

a. Pengertian Pembiayaan KPR

KPR merupakan salah satu jenis layanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi dalam pembangunan atau renovasi rumah. KPR juga muncul karena adanya kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan jual beli kontan dari masyarakat. Dikarenakan di dalam perbankan syariah tidak dikenal dengan istilah kredit, KPR syariah sering diganti dengan berbagai istilah seperti kebutuhan pemilik rumah syariah, kongsi pemilik rumah syariah, kerja pemilik rumah syariah dan kepemilikan pembiayaan rumah syariah.

Menurut Maurin Sitorus tingginya KPR karena adanya beberapa fasilitas untuk memudahkan untuk mendapatkan perumahan tersebut.

Kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat yakin bahwa tahun seterusnya akan tumbuh lagi karena masih banyak yang belum memiliki perumahan.

Beberapa bank syariah juga menggunakan tersendiri untuk pembiayaan ini. Sedangkan unit usaha Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan menggunakan istilah Griya bsm yang merupakan fasilitas pembiayaan memiliki rumah, ruko, apartemen, villa, kavling, renovasi rumah atau kontribusi pembangunan rumah.

b. Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kebutuhan masyarakat yang semakin beraneka ragam menempatkan pembiayaan sebagai produk jasa bank yang paling banyak dinikmati. Hal ini dikarenakan pembiayaan sangat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan sandang, pangan maupun papan. Namun yang lebih penting dan banyak dibutuhkan adalah kebutuhan papan yaitu kebutuhan rumah atau tempat tinggal untuk berlindung. Sehingga pengembangan melalui pembiayaan pemilikan rumah dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan. Banyak bank yang memberikan kemudahan dan keuntungan dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Target market :

- 3) Warga Negara Indonesia (WNI) yang berdomisili di Indonesia
- 4) Jenis Profesi
 - a) Golongan berpenghasilan tetap (Golbertap)

(1) Pegawai Negeri Sipil (PNS) / Calon Pegawai Negeri

Sipil(CPNS)

(2) Pegawai Lembaga Pemerintah / Negara

(3) Pegawai Badan Usaha Milik Negara (BUMN)

(4) Pegawai Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)

(5) Pegawai Swasta

b) Non-Golbertap

(1) Profesional

(2) Wiraswasta

Tabel. 2.
Persyaratan KPR Syariah Indonesia(Umum)

Kondisi pengajuan KPR Indonesia Syariah Indonesia	Persyaratan KPR Syariah Indonesia
Kewarganegaraan	WNI (Warga Negara Indonesia)
Usia minimum	21 tahun
Usia maksimum saat kredit berakhir	1. Dosen = 70 tahun 2. Profesional = 70 tahun 3. Guru = 60 tahun 4. PNS = 58 tahun 5. Karyawan Swasta = 55 tahun
Pekerjaan	1. Karyawan tetap dengan minimal sudah 2 tahun bekerja di perusahaan tersebut 2. Wiraswasta 3. Profesional 4. Pekerja di luar negeri bisa mengajukan KPR dengan syarat ada kantor cabang di Indonesia 5. Staff legal di kantor hukum bisa mengajukan KPR

Kondisi pengajuan KPR Indonesia Syariah Indonesia	Persyaratan KPR Syariah Indonesia
Pekerjaan yang tidak bisa	1. Freelancer 2. Pengusaha kos-kosan 3. Karyawan kontrak
Gaji / Penghasilan Minimal	Rp 5.000.000 /bulan (sudah termasuk gaji gabungan suami - istri)
Metode pembayaran cicilan	Auto-debit dari rekening tabungan Indonesia Syariah

Persyaratan KPR Syariah Indonesia (Penghasilan Bulanan), salah satu syarat wajib pengaju KPR BSM adalah memiliki penghasilan bulanan minimum Rp 5 juta, namun banyak hal lainnya yang perlu diperhatikan mengenai kriteria penghasilan bulanan untuk ajukan KPR Indonesia Syariah:

- 1) Rp 5.000.000 /bulan (sudah termasuk joint income suami-istri)

Tunjangan guru bisa diperhitungkan jika cair perbulan.

- 2) Tunjangan yang cair tiap 3/6 bulan tidak dapat diperhitungkan.
- 3) Gaji tunai tidak diperhitungkan.
- 4) Penghasilan dari bunga deposito tidak diperhitungkan

Setelah mempertimbangkan penghasilan bulanan, Analis BSM akan membandingkan penghasilan tersebut dengan pengeluaran rutin + cicilan bulanan KPR Indonesia yang ingin diajukan supaya analis BSM bisa menentukan risiko gagal bayar apakah kecil atau besar. Untuk memperkirakan hasil analisis Indonesia Syariah, bisa menggunakan DBR (Debt Burden Ratio), yaitu rasio antara angsuran KPR Indonesia Syariah dibagi gaji bulanan (joint income). Syarat ini berbentuk persentase maksimum:

- 1) Jika gaji < Rp 4.5 juta, max cicilan = 45% x gaji
- 2) Jika gaji Rp 4.5 juta - Rp 10 juta, max cicilan = 50% x gaji
- 3) Jika gaji Rp 10 juta - Rp 20 juta, max cicilan = 55% x gaji
- 4) Jika gaji > Rp 20 juta, max cicilan = 60% x gaji

Untuk mengecek apakah penghasilan bulanan memenuhi syarat DBR, bisa melakukan perhitungan KPR Indonesia Syariah menggunakan skenario tenor terpanjang Indonesia Syariah KPR yaitu 20 tahun, yang cicilan bulanannya tentu lebih kecil dari tenor 4 tahun, sehingga tidak terlalu memberatkan.

Tabel. 3.
Syarat KPR Syariah Indonesia(Dokumen)

No	Jenis dokumen Dokumen fotocopy setelah dicek dengan aslinya harus diberi stempel sesuai asli oleh sales/CBRM di cabang.	Pegawai	Profesional	Wiraswasta
A. Dokumen Pribadi				
1	Asli aplikasi diisi lengkap dan benar	V	v	V
2	Fotocopy KTP calon nasabah dan suami/isteri	V	v	V
3	Fotocopy Kartu Keluarga	V	v	V
4	Fotocopy Surat Nikah	V	v	V
5	Fotocopy NPWP Pribadi/SPT Pribadi	V	v	V
B. Dokumen Penghasilan				
6	Asli slip gaji 1 bulan terakhir / surat keterangan penghasilan dan asli surat keterangan jabatan	V	-	-
7	Fotocopy Rekening Tabungan/Giro (R/K) Pribadi 3 bulan Terakhir	V	-	-
8	Fotocopy Rekening Tabungan/Giro (R/K) Pribadi 6 bulan terakhir	-	v	V
9	Fotocopy NPWP/SPT Perusahaan	-	-	V
10	Laporan Keuangan perusahaan (Neraca dan L/R) dan/atau Fotocopy Bukti/Catatan transaksi bisnis	-	v	V
11	Fotocopy Ijin-ijin praktek profesi	-	v	-

No	Jenis dokumen Dokumen fotocopy setelah dicek dengan aslinya harus diberi stempel sesuai asli oleh sales/CBRM di cabang.	Pegawai	Profesional	Wiraswasta
12	Fotocopy Akte Pendirian Perusahaan beserta perubahandan Ijin-ijin usaha SIUP, TDP/NIB dan SKDU/SITU	-	-	V
C. Dokumen Agunan				
13	Fotocopy Sertifikat tanah obyek agunan danIMB/IPMB/Ijin Pendahuluan mendirikanBangunan/Surat ijin sejenis dari instansi setempat yangberwenang dan PBB thn terakhir	V	v	V

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian permasalahan mengenai pembiayaan kepemilikan rumah banyak dijumpai dan buku yang membahas pembiayaan kepemilikan rumah pun sudah banyak sekali diterbitkan, diberbagai literatur namun peneliti belum pernah menemukan penelitian yang membahas mengenai Implementasi akad Murabahah pada produk pembiayaan kredit pemilik rumah (KPR) pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan, Namun ada beberapa penelitian yang membahas mengenai pembiayaan kepemilikan rumah yang dapat digunakan sebagai telah dalam penulisan skripsi ini. Dari berbagai macam penelusuran sejumlah literatur terdapat beberapa peneliti yang pernah dilakukan diantaranya, yaitu:

Tabel. 4
Penelitian Terdahulu

Nama	Judul Penelitian	Hasil Dan Kesimpulan
1. Silfana Dewi (IAIN Padangsidimpuan, Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan, 2018).	Faktor-faktor yang mempengaruhi menjadi nasabah KPR iB Griya pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan	Secara <i>Parsial</i> harga tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap minat nasabah, promosi mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap minat nasabah, dan Pelayanan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap minat nasabah. Dan Secara Simultan, harga, promosi, dan pelayanan mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap minat nasabah dengan koefisien determinasi sebesar 37,2%
2. Wiwik Purnamasari (IAIN Jember, Skripsi, BSM KC.Banyuwangi Rogojampi 2016)	Implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan pemilikan rumah di PT. Bank Syariah Mandiri KC. Banyuwangi Rogojampi	Penulis membahas tentang pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah tidak membahas take overMurabahah di bank syariah sesuai dengan teori murabahah yang diperbolehkan islam. Implementasi akad murabahah ialah digunakan untuk pembiayaan (pembelian rumah :rumah baru, rumah bekas, dan renovasi rumah). Sedangkan proses pemberian pembiayaan yaitu nasabah menentukan objek, melengkapi dokumen dan syarat-syarat, kemudian di ajukan ke Bank Syariah Mandiri,

Nama	Judul Penelitian	Hasil Dan Kesimpulan
		BSM melakukan BI Cheking, BSM melakukan analisis, komite (meminta persetujuan), pencairan dan monitoring.
3. Masdalifah (UIN Syarif Hidayatullah, Skripsi, di Indonesia 2013)	Penerapan kredit pemilikan rumah syariah di Indonesia	KPR Syariah mencoba membantu masyarakat menengah ke bawah untuk memperoleh hunian yang layak melalui pembayaran kredit yang jangka waktunya relatif panjang kepada nasabah pada saat pembelian barang.
4. Ratnaningrum (UIN Sunan Kalijaga, Skripsi, di Indonesia 2009)	Penerapan kredit pemilikan rumah syariah di indonesia	Kpr Syariah mencoba membantu masyarakat menengah ke bawah untuk memperoleh hunian yang layak melalui pembayaran kredit yang jangka waktunya relatif panjang kepada nasabah pada saat pembelian barang.
5. Nofinawati (Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan)Jurnal At-Tijaroh, Volume 2, No. 2, Periode Januari-Juni 2019,	Analisis terhadap aplikasi akad <i>murabahah</i> di Bank syariah	Aplikasi akad <i>murabahah</i> di bank syariah tidak ada yang bertentangan dengan teori yang ada. Walaupun ada aplikasi yang di luar teori, pada prinsipnya semuanya dibolehkan karena tidak ada larangan yang tegas dalam al-Qur'an dan Hadits.

Berdasarkan table diatas, peneliti ingin menjelaskan perbedaan dengan penelitian terdahulu dengan peneliti yang dilakukan peneliti.

Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sebagai berikut :

- a. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Silfana Dewi dengan judul Faktor-faktor yang mempengaruhi menjadi nasabah KPR iB Griya pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan adalah memiliki variabel yang sama yaitu sama-sama membahas tentang akad murabahah namun perbedaannya terletak pada objek penelitian yang digunakan. Penelitian terdahulu objek penelitiannya terletak di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidempuan sedangkan peneliti membuat objek penelitian terletak di Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.
- b. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Masdalifah dengan judul Penerapan kredit pemilikan rumah syariah di Indonesia persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu keduanya sama-sama membahas tentang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) namun perbedaannya terletak pada objek penelitian. Penelitian terdahulu secara keseluruhan sedangkan peneliti membuat objek penelitian di Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.
- c. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Ratna ningrum dengan judul penerapan kredit pemilikan rumah di Indonesia persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu keduanya sama-sama membahas tentang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) namun perbedaannya terletak pada objek penelitian. Penelitian terdahulu

terletak di Indonesia sedangkan peneliti membuat objek penelitian di Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.

- d. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Reny Octaviani Harahap dengan judul Analisis Implementasi Prinsip 5C dalam Penyaluran Pembiayaan pada PT. Bank Syariah Indonesia KCP Gunung Tua persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu keduanya sama- sama membahas tentang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) namun perbedaannya terletak pada focus penelitian dan objek penelitian. Penelitian terdahulu dilakukan di PT. Bank Syariah Indonesia KCP Gunung Tua sedangkan peneliti membuat objek penelitian di Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.
- e. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Novinawati dengan judul Analisis terhadap aplikasi akad *murabahah* di Bank syariah, ada subjek penelitian pada penelitian ini adalah keseluruhan yaitu bank syariah, sedangkan pada penelitian ini adalah subjeknya spesifik pada pembiayaan Murabahah pada KPR Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan, persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu keduanya sama- sama membahas tentang Implementasi akad *Murabahah* pada Bank Syariah.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Waktu dan Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan yang terletak di Jln.Willem Iskandar No.115 B Panyabungan, Sumatera utara. Adapun waktu penelitian yang dilakukannya itu pada bulan Maret2020 sampai Juni 2021

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Penelitian adalah yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah. Penelitian kualitatif bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang sifatnya umum terhadap kenyataan social dari perspektif partisipan.³⁰

Dengan pendekatan ini, penelitian ini berusaha mengimplementasi akad murabaha terhadap pembiayaan KreditPemilikan Rumah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.Wawancara dilakukan dengan pihak Bank Syariah Cabang Panyabungan untuk memperoleh data yang berhubungan dengan implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan KPR pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.

³⁰Lexy J Mooeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Rosdakarya, 2000), hlm.3.

C. Subjek Penelitian

Dalam menentukan subjek penelitian, peneliti menggunakan teknik *purposiv sampling*. *Purposiv sampling* yaitu teknik pengambilan sumber data dengan pertimbangan tertentu.³¹ Adapun yang menjadi subjek dalam penelitian ini yaitu Karyawan bagian Marketing dan *Sales Asisten* Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.

D. Sumber Data

Sumber data adalah subjek darimana data dapat diperoleh.³² Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini terdiri dua macam sumber, yaitu data primer dan data skunder.³³ Yang perinciannya sebagai berikut:

a) Data Primer

Data primer adalah merupakan data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat baik yang dilakukan melalui wawancara, observasi dan alat lain.³⁴ Dalam penelitian ini sumber utama adalah Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan melalui wawancara dan observasi yang dilakukan peneliti yang berkaitan dengan implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan KPR.

b) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari bahan sekunder, perpustakaan, data-data yang diperoleh dari literature atau bacaan yang relevan dengan penelitian ini. Adapun data sekunder dalam penelitian ini

³¹Sukardi, *Metodologi Penelitian Kompetensi dan Prakteknya* (Jakarta: Bumi Askara, 2003), hlm. 157.

³²Op. Cit., Lexy J. Moleong, hlm. 166.

³³Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian* (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), hlm. 125.

³⁴Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis* (Bandung: CV Alfabeta, 2014), hlm. 392

adalah jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.

E. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini maka teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Wawancara

Wawancara adalah suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan suatu informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada para responden. Dalam penelitian ini wawancara dilakukan adalah wawancara terstruktur. Adapun wawancara terstruktur menurut Muhammad teguh adalah “wawancara dimana pihak pewawancara terlebih dahulu mempersiapkan daftar pertanyaan, atau daftar isian untuk dibacakan pada saat melakukan wawancara dengan responden. Dalam cara ini pewawancara, pemecah, atau *enumerator* harus menggunakan teknik-teknik tertentu agar responden tidak merasa bosan dengan berbagai pertanyaan yang diajukan”.

Jadi, peneliti menggunakan wawancara terstruktur dalam mewawancarai seksi pemasaran yang mengenai implementasi akad murabahah terhadap pembiayaan kredit pemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.

2. Observasi

Menurut Nasution dalam buku yang dikutip Sugiyono menyatakan bahwa observasi adalah sebagai dasar semua ilmu pengetahuan para ilmuwan hanya dapat bekerja berdasarkan data, yaitu fakta mengenai dunia kenyataan yang diperoleh melalui observasi. Dalam hal ini peneliti melakukan observasi langsung implementasi akad murabaha pada pembiayaan kredit pemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan. Hal ini untuk mengetahui secara langsung penerapan pihak bank dalam mengimplementasikan akad murabahah pada pembiayaan KPR pada nasabah.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen tentang penelitian secara langsung, seperti dokumen dan buku.³⁵ Oleh karena itu dokumentasi dapat dilakukan dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen yang bersangkutan dengan penelitian tentang implementasi akad murabahah terhadap pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) cabang Panyabungan.

³⁵Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung : PT. Remaja Rosdakarya, 2001), hlm. 195

F. Teknik Penjamin Keabsahan Data

Adapun teknik penjaminan keabsahan data yang digunakan pada penelitian ini adalah:³⁶

1. Perpanjangan Keikutsertaan

Perpanjangan keikutsertaan peneliti bertujuan untuk meningkatkan kepercayaan data yang dikumpulkan. Dalam hal ini peneliti kembali kelokasi penelitian untuk melakukan pengamatan, wawancara lagi dengan sumber yang pernah ditemui ataupun belum, hal ini akan menambah focus penelitian yang mungkin ada yang dirahasiakan sehingga akan memunculkan data yang sebenarnya.

2. Ketekunan Pengamatan

Dalam hal ketekunan pengamatan bertujuan untuk melakukan pengecekan kembali apakah data yang telah ditemukan itu salah atau tidak. Demikian juga dengan meningkatkan ketekunan pengamatan, peneliti dapat memberikan deskripsi dan sistematis dari data yang diamati.

3. Triangulasi

Triangulasi dapat diartikan sebagai pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu. Triangulasi dengan sumber berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda.

³⁶*Ibid*, hlm. 166.

Menurut Patto dalam Sugiono, triangulasi teknis/metode dapat dilakukan dengan cara:³⁷

- a. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara.
- b. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi.
- c. Membandingkan apa yang dilakukan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu.
- d. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang berpendidikan, orang kaya, pemerintah dan sebagainya.
- e. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

G. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

1. Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif dalam bentuk deskriptif. Penelitian ini tidak melakukan manipulasi data dan tujuan utama penelitian ini adalah

³⁷Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 199.

menggambarkan secara sistematis fakta dan karakteristik objek atau subjek secara tetap.³⁸

2. Analisis Data

Analisis data yang digunakan pada penelitian ini yaitu analisis deskriptif yang bertujuan untuk memberikan deskripsi mengenai subjek penelitian berdasarkan data variabel yang diperoleh sekelompok subjek yang diteliti dan tidak dimaksudkan untuk pengujian hipotesis. Adapun proses analisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Analisis Sebelum Dilapangan

Analisis dilakukan terhadap data hasil studi pendahuluan atau data sekunder, yang digunakan untuk menentukan focus penelitian. Namun, demikian focus penelitian ini masih bersifat sementara dan berkembang setelah peneliti masuk dan selama di lapangan. Analisis sebelum dilapangan pada penelitian ini termuat pada latar belakang masalah yaitu tentang fenomena yang terjadi mengenai implementasi akad murabahah pada pembiayaan kredit pemilikan rumah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.

2) Analisis Selama Di Lapangan Model Miles And Huberman

Analisis data dalam penelitian kualitatif, dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Adapun langkah-langkah analisis data yaitu sebagai berikut:

a) *Data Reduction* (reduksi data)

³⁸Sukardi, *Metodologi Penelitian Kompetensi Dan Prakteknya* (Jakarta: PT.BumiAksara, 2003), hlm. 157

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan. Reduksi data merupakan proses berpikir sensitif yang memerlukan kecerdasan dan keluasan kedalaman wawasan yang tinggi.

b) *Data display* (Penyajian Data)

Dalam penelitian ini, penyajian data bias dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagian, hubungan antar kategori. Yang paling sering digunakan untuk menyajikan data kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif. Dengan mendisplay data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut.

c) *Conclusion Drawing* (verifikasi)

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat dan yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan

mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.³⁹

³⁹Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi* (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm. 343

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan

1. Sejarah Singkat Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan

Bank Syariah Indonesia muncul sejak tahun 1999, yang merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter sejak juli 1997. yang disusul dengan krisis politik nasional, telah menimbulkan dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut industri perbankan di indonesia di dominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah indonesia akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di indonesia.

Dalam proses merger, bank syariah melakukan konsolidasi juga membentuk tim pengembangan perbankan syariah. Pembentukan ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di group bank Syariah Indonesia, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Senin tanggal 25 rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999 merupakan hari pertama beroperasinya PT. Bank Syariah Indonesia. Bank ini hadir sebagai bank yang mengkombinasikan idealisme usaha dengan

nilai-nilai rohani yang melandasi operasinya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Indonesia dalam kiprahnya di perbankan Indonesia.

Seiring dengan cita-cita bank syariah Indonesia melihat untuk berbakti pada negara sampai pelosok nusantara. Bank Syariah Indonesia melihat prospek bisnis yang sangat potensial dan bagus di daerah Panyabungan Kabupaten Mandailing Natal sebagai tempat untuk memperluas usahanya di bidang perbankan dengan mengembangkan nilai-nilai syariahnya. Sehingga didirikanlah Kantor Cabang Bank Syariah Indonesia di Jln. Willeam Iskandar No.115 B Panyabungan, Sumatera Utara.

2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia

a. Visi bank syariah Indonesia

“ Bank syariah terdepan dan modern” (the leading dan modern sharia bank)

Bank syariah terdepan: menjadi bank syariah yang selalu unggul di antara pelaku industri perbankan syariah di Indonesia pada segmen consumer, micro, SME, comersial dan corporate.

b. Misi Bank Syariah Indonesia

- 1) Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan
- 2) Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.

- 3) Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
- 4) Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
- 5) Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
- 6) Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

Bank syariah indonesia sebagai bank yang beroperasi atas dasar prinsip syariah islam menetapkan budaya perusahaan yang mengaku yang mengacu kepada sikap akhalakul karimah (budi pekerti ilmiah), yang terangkum dalam lima pilar yang di angkat ETHIC, yaitu:

- 1) *Excelence*, berupaya mencapai kesempurnaan melalui perbaikan yang terlalu dan berkesinambungan.
- 2) *Teamwork*, mengembangkan lingkungan kerja yang aling bersinergi.
- 3) *Humanity*, menjunjung tinggi nilai-nilai kemanusiaan yang religius.
- 4) *Integrity*, menaati kode etik profesi dan berpikir serta berperilaku terpuji.
- 5) *Costumer Fokus*, memahami dan memenuhi kebutuhan pelanggan untuk memuji BSI sebagai mitra yang terpercaya dan menguntungkan.

3. Sistem Operasi dan produk-produk

a. Sistem operasi bank syariah indonesia cabang panyabungan

1) Bidang marketing

Tugas-tugas pokok bidang marketing

- a) Melakukan koordinasi setiap pelaksanaan tugas-tugas marketing dan pembiayaan dari unit/bagian yang berbeda dibawah supervisinya, sehingga dapat memberikan pelayanan kebutuhan perbankan bagi nasabah secara efisien dan efektif yang dapat memuaskan dan menguntungkan baik bagi nasabah maupun perusahaan.
- b) Melakukan monitoring, evaluasi, review dan supervisi terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi bidang marketing pada unit/bagian yang ada di bawah supervisinya.
- c) Bertindak sebagai komite pembiayaan dalam upaya pengambilan keputusan pembiayaan.
- d) Menyusun strategi/rancangan dan planing sebagai seorang marketing baik dalam penghimpunan sumber dana maupun alokasi pemberian pembiayaan secara efisien dan efektif.

2) Bidang Operasional

Fungsi bidang operasional sebagai aparat manajemen yang ditugaskan untuk membantu direksi dalam melakukan tugas-tugas dibidang operasional bank.

3) Tugas pokok bidang operasinal

- a) Melakukan supervisi terhadap setiap pelayanan dan penugasan jasa-jasa perbankan dari setiap unit/bagian yang berada dibawah tanggung jawabnya.
- b) Melakukan monitoring, *evalusi* dan *review* kondisi terhadap pelaksanaan tugas-tugas pelayanan di bidang operasional.

4) Bidang pengawasan

Tugas pokok bidang pengawasan ialah mengawasi seluruh kegiatan bank syariah agar dapat berjalan lancar sehingga dapat mencapai hasil yang maksimal dan dapat mencapai keberhasilan secara baik.

5) *Account Officer* (AO)

A/O pembina pembiayaan bertugas memproses calon debitur atau permohonan pembiayaan sehingga menjadi debitur. Selanjutnya membina debitur tersebut agar memenuhi kesanggupannya terutama dalam pembiayaan kembali pinjamannya.

6) Bagian Administrasi pembiayaan

Didalam proses pembiayaan terdapat administrasi yang ditangani oleh A/O. Disamping itu setelah pemohon menjadi debitur mulai dari pencairan dananya sampai pelunasan ataupun pembayaran-pembayaran debitur akan ditangani oleh bagian administrasi pembiayaan.

7) Kas dan teller

Kas dan teller selaku kuasa bank untuk melakukan pekerjaan yang berkaitan dengan penerimaan dan penarikan pembayaran uang. Tugas kas/teller juga mengatur dan memelihara saldo/posisi uang kas yang ada dalam tempat khasanah bank. Dapat pula melakukan pekerjaan lain sesuai dengan ketentuan/policy pekerjaan.

b. Produk-produk dan jasa PT. Bank syariah Indonesia Cabang Panyabungan

1) Produk-penghimpunan dana

- a) Tabungan adalah tabungan dalam yang penarikannya berdasarkan syarat-syarat tertentu yang disepakati.
- b) Tabungan Berencana adalah tabungan berjangka yang memberikan nisbah bagi hasil berjenjang serta kepastian bagi penabung maupun ahli waris untuk memperoleh dananya sesuai target pada waktu yang diinginkan, dengan perlindungan asuransi garis.
- c) Tabungan Simpatik adalah tabungan dalam mata uang rupiah berdasarkan prinsip wadiah, yang penarikannya dapat dilakukan berdasarkan syarat-syarat tertentu yang disepakati.

- d) Tabungan Mabror adalah tabungan yang bertujuan untuk membantu masyarakat untuk merencanakan ibadah haji dan umroh.
- e) Tabungan Investa Cendekia adalah tabungan berjangka yang diperuntukkan bagi masyarakat dalam melakukan perencanaan keuangan, khususnya perencanaan dana bagi putra/putri.
- f) Tabungan Dollar adalah tabungan dalam mata uang dollar yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat/sesuai ketentuan dengan menggunakan slip penarikan.
- g) Deposito adalah produk investasi berjangka hanya dapat dilakukan setelah jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan dalam bentuk valuta asing.
- h) Giro adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet, giro, atau alat perintah bayar lainnya dengan prinsip wadiah Yad Dhamanah.
- i) Obligasi Bank Syariah Indonesia adalah surat berharga jangka panjang berdasar prinsip syariah yang mewajibkan emiten untuk membayar pendapatan bagi hasil/kupon dan membayar kembali dana obligasi syariah pada saat jatuh tempo.

- j) Tabungan Perusahaan adalah tabungan yang hanya berfungsi untuk menampung kelebihan dana rekening giro yang dimiliki institusi/perusahaan berbadan hukum dengan menggunakan fasilitas autosave.

2) Produk Pembiayaan

a) Pembiayaan Mudharabah

Pembiayaan dimana seluruh modal kerja yang dibutuhkan nasabah di tanggung oleh bank. Keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.

b) Pembiayaan Musyarakah

Pembiayaan khusus untuk modal kerja, dimana dana dari bank merupakan bagian dari modal usaha nasabah dan keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.

c) Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Dapat dipergunakan untuk keperluan usaha (investasi, modal kerja dan pembiayaan consumer).

d) Pembiayaan Talangan Haji

Adalah pinjaman dana talangan dari bank kepada nasabah khusus untuk menutupi kekurangan dana untuk memperoleh kursi/seat haji dan pada saat pelunasan BPIH.

e) Pembiayaan Istisna

Adalah pembiayaan jangka pendek, menengah dan panjang yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan pengadaan barang (objek istisna), dimana masa angsuran melebihi periode pengadaan barang dan mengakui pendapatan yang menjadi haknya pada periode angsuran, baik pada saat penyerahan barang telah selesai dikerjakan.

f) Pembiayaan Mudharabah Muqayyadah *Of Balance Sheet*

Adalah penyaluran dana mudharabah muqayyadah dimana bank bertindak sebagai agen (chaneling agen), sehingga bank tidak menanggung resiko.

g) BSM Costumer Network Financing

Fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah (agen,dealer, dan sebagainya) untuk pembelian persediaan/ inventori barang dari rekaman (ATPM, produsen/distributor dan sebagainya) yang menjalin kerjasama dengan bank.

h) Pembiayaan Resi Gedung

Adalah pembiayaan transaksi komersial dari saat komoditas/produk yang diperdagangkan secara lua dengan

jaminan utama berupa produk yang dibiayai dan berada dalam suatu tempat atau gudang yang terkontrol secara independen.

i) Pembiayaan Pemilik Rumah

Adalah pembiayaan jangka pendek, menengah atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (consumer), baik baru maupun bekas, dilingkungan *developer* maupun *non developer* dengan sistem murabahah.

j) Pembiayaan Pemilikan Rumah

Adalah pembiayaan pemilik rumah dengan tambahan benefit berupa adanya fasilitas pembiayaan tambahan yang dapat diambil nasabah pada waktu tertentu sepanjang coverage atas agunannya masih dapat meng-cover total pembiayaan dan dengan memperhitungkan kecukupan *Debt To Service Ration* Nasabah.

k) Pembiayaan Pemilik Rumah (PPR) Syariah Bersubsidi

Adalah pembiayaan untuk pemilik atau pembeli rumah sederhana (RS sehat RSH) yang dibangun oleh pengembang dengan dukungan subsidi uang muka dari pemerintah yang ditujukan kepada golongan berpendapatan tetap (pegawai/karyawan).

l) Pembiayaan Umrah

Adalah pembiayaan jangka pendek yang digunakan untuk memfasilitasi kebutuhan biaya perjalanan umroh seperti untuk tiket, akomodasi dan persiapan biaya umroh lainnya dengan akad ijarah

m) Pembiayaan Griya DP 0%

Adalah pembiayaan Griya BSM tanpa disyaratkan adanya uang muka bagi nasabah, dimana nilai pembiayaan adalah sebesar 100% dari harga transaksi rumah.

3) Produk jasa perbankan

a) BSM Card

Adalah sarana untuk melakukan penarikan, pembayaran dan pemindah bukuan dana maupun ATM bank card. Selain itu juga berfungsi kartu debit yang bisa digunakan untuk belanja di merchant-merchant yang tersedia EDC BCA mandiri yang berlogokan “gunakan BSM Card anda disini”.

b) Sentra bayar

Adalah layanan bank dalam menerima pembayaran tagihan pelanggan pada pihak ketiga (PLN, Teklom, Indosat Telkom). Layanan centra bayar dapat dilakukan dengan setoran uang kas atau debet rekening melalui teller, ATM, SMS Banking, atau proses autodebet secara bulanan.

c) Mobile banking

Adalah layanan perbankan yang berbasis sms telepon seluler yang memberikan kemudahan kepada nasabah untuk melakukan berbagai transaksi perbankan dimana saja, kapan saja.

d) Net banking

Adalah layanan bagi nasabah untuk melakukan transaksi perbankan (ditentukan bank) melalui jaringan internet dengan menggunakan komputer.

e) *Mobile banking* GPRS

Adalah layanan perbankan yang berbasis GPRS telepon seluler (ponel) yang memberikan kemudahan kepada nasabah untuk melakukan berbagai transaksi perbankan, dimana saja, kapan saja.

f) PPBA (pembayaran melalui menu pemindah bukuan ATM)

Adalah layanan perbankan instansi (lembaga pendidikan, asuransi, lembaga khusus, lembaga keuangan non bank) melalui menu pemindah bukuan.

g) Transfer western union

Adalah jasa pengiriman uang penerimaan kiriman uang secara cepat (*Real Time Online*) yang dilakukan lintas negara atau satu negara (*Domestik*)

h) Kliring

Adalah penagihan warkat bank lain dimana lokasi bank tertariknya berada diwilayah kliring atau berada diluar negeri, hasil penagihan akan dikredit ke rekening nasabah.

i) Inkaso

Adalah penagihan warkat bank lain dimana bank tertariknya berada di wilayah kliring atau berada di luar negeri, hasil penagihan akan dikredit ke rekening nasabah.

j) Intercity clearing

Adalah jasa penagihan warket (cek/bilyet giro valuta rupiah) bank di luar wilayah kliring dengan cepat sehingga nasabah dapat menerima dana hasil tagihan cek bilyet giro tersebut pada keesokan harinya.

k) RGTS (Real time gross settelmen)

Adalah jasa transfer uang valuta rupiah antar bank dalam suatu kota maupun kota yang berbeda secara real time.

(a)Transfer ke luar yaitu pengiriman valas nasabah

(b)Transfer masuk yaitu pengiriman valas dari nasabah baik lain bank dalam maupun luar negeri ke nasabah BSM.

l) Autosave

Adalah layanan pemindah bukuan otomatis antar rekening tabungan dengan memelihara saldo tertentu.

m) Reksadana mandiri investa syariah berimbang

Adalah reksadana ampuran berbasis instrument pasar uang, pasar obligasi dan pasar saham dengan ketentuan investasi sesuai syariah dikelola, diadministrasikan, disimpan dengan distribusikan (dijual) oleh sinergi 3 (tiga) kekuatan besar yaitu: PT. Mandiri Manajemen Investa (sebagai manajer investa dengan dana kelolaan reksadana terbesar di Indonesia) Deutsche bank (sebagai bank kustodian reksadana terbesar di Indonesia yang sudah berperan aktif sebagai kutodi reksa dana syariah maupun konvensional) dan BSM sebagai agen penjual.

n) Layanan Penerimaan Pembayaran Remi Asuransi Takafful

Adalah layanan yang memberikan kemudian lagi polis Asuransi Takafful untuk melakukan pembayaran preminya di setiap *delivery channel* yang dimiliki.⁴⁰

B. Pembahasan

Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) di bank syariah Indonesia cabang panyabungan yaitu termasuk dalam pembiayaan konsumtif. Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) pada produk bank syariah indonesia

⁴⁰ Dokumen Laporan Tahunan Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan Tahun 2020.

yaitu dinamakan pembiayaan Griya BSM. Pembiayaan griya BSM adalah layanan pembiayaan jangka pendek, menengah atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (*consumer*), baik baru maupun bekas, dilingkungan *developer* maupun *non developer*, dengan sistem murabahah.

Pembiayaan konsumtif di Bank Syariah Indonesia yaitu terdiri atas Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dan Pembiayaan Kendaraan Pribadi. Di Bank Syariah Indonesia yang lebih unggul dalam pembiayaan konsumtif adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) yaitu dengan presentase nasabah 47%, sedangkan Pembiayaan Kendaraan Pribadi yaitu sebesar 42%. Dan produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah tersebut merupakan program dari pemerintahan bersubsidi.

Di bank syariah indonesia, pembiayaan kepemilikan rumah melayani pembiayaan pembelian rumah baru, rumah second bekas, renovasi, take over, pensiunan dan dicicil emas. Tetapi di penelitian ini, peneliti lebih menspesifikasikan penelitian ke pembiayaan pembelian rumah baru maupun rumah bekas.

Layanan kepemilikan rumah ini sangat menguntungkan bagi nasabah dan bank. Karena seiring bertambahnya waktu dan nilai harga rumah akan terus melambung tinggi, apalagi jika rumah tersebut berada di tempat yang sangat strategis. Pada umumnya mengajukan pembiayaan KPR di bank syariaiah indonesia atau di bank konvensional lainnya sama, semuanya memerlukan jaminan, proses dan juga peninjauan yang lainnya. Hanya saja yang

membedakan bank syariah dengan bank konvensional yaitu pada tingkat suku bunga dan akad yang digunakan.

Akad yang digunakan dalam pembiayaan Griya BSM/KPR adalah akad murabahah. Akad murabahah adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati.

Selain melakukan akad murabahah, bank syariah indonesia cabang panyabungan juga mengkombinasikan antara akad murabahah dengan akad wakalah untuk hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad murabahah. Keunggulan pembiayaan KPR di bank syariah cabang panyabungan yaitu: 1) biaya angsuran akan tetap sama selama jangka waktu pembiayaan; 2) untuk program pekerja yang berpenghasilan di atas 6 juta persingnya lebih rendah dibandingkan pembiayaan reguler, syarat dan ketentuan yaitu: a) gaji di atas 6 juta; b) PNS, swasta, Bonafit; c) gaji bisa digabung antara suami dengan istri.

Dalam proses mengangsur pembiayaan tersebut, apabila nasabah ingin melunasi pembiayaan sebelum jatuh tempo maka nasabah tidak dikenakan pinalti atau denda.

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah indonesia cabang panyabungan, data presentase marginnya adalah 12,6 pertahun. Data

presentase pemberian pembiayaan kepemilikan rumah untuk rumah baru maupun bekas di Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan.⁴¹

Tabel 5.
Presentase Pemberian Pembiayaan KPR PT. Bank Syariah
Indonesia Cabang Panyabungan

Jenis	Pembiayaan	DP
Rumah baru/bekas	90 %	10 %
Renovasi Rumah	80 %	20 %

Dalam memberikan pembiayaan, bank syariah indonesia cabang panyabungan memberikan syarat dan ketentuan kepada nasabah untuk dipenuhinya, yaitu:

Tabel 6.
Persyaratan pengajuan pembiayaan Griya BSM

Persyaratan	Karyawan	Wirausaha	profesional
Copy KTP pemohon & pasangan	✓	✓	✓
Copy KK	✓	✓	✓
Copy Akta Nikah	✓	✓	✓
Copy NPWP	✓	✓	✓
Surat Keterangan Kerja/ SK Pengangkatan	✓		
Slip gaji 3 bulan	✓		
Akta pendirian & Akta perubahan		✓	
TDP, SIUP		✓	
Rekap penjualan 6 bulan terakhir		✓	
Laporan keuangan 2 tahun terakhir		✓	

⁴¹ Wawancara dengan sales Asisten (SA) bapak Hamonangan pada tanggal 10 juni 2021

Izin praktek & rekap pasien 6 bulan terakhir			✓
Surat izin Usaha jasa kontruksi		✓	✓
Kontrak kerja selama satu tahun			✓
Copy mutasi tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
Surat penawaran rumah	✓	✓	✓
Copy Sertifikat Tanah, IMB, PBB	✓	✓	✓

Mekanisme pembiayaan KPR pada PT. Bank Syariah Indonesia cabang panyabungan:

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan, mengisi formulir dan menyerahkan syarat-syarat tersebut ke bank syariah indonesia cabang panyabungan
2. Lalu pihak bank akan memverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat pembiayaan Griya BSM tersebut. Setelah dipertimbangkan dan di nilai berkas tersebut telah lengkap maka pihak bank akan meninjau/mensurvei ke lapangan (on the spot) atau melihat langsung rumah yang akan di beli oleh nasabah.
3. Dalam mempertimbangkan syarat-syarat tersebut, pihak bank melakukan analisis 5C terhadap nasabah:
 - a. Character

Character adalah keadaan sifat seseorang atau calon nasabah penerima pembiayaan, dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya. Untuk mengetahui karakter nasabah tersebut

maka dilakukan wawancara, dari jawaban tersebut maka akan diketahui karakter nasabah tersebut. Dan juga untuk melakukan BI cheking untuk mengetahui apakah nasabah tersebut termasuk nasabah yang baik atau tidak, mempunyai hutang di bank lain atau tidak.

b. Capital

Capital merupakan modal atau penghasilan yang dimiliki oleh nasabah tersebut, apakah penghasilan tersebut cukup untuk membayar cicilan pembiayaan tersebut atau tidak.

c. Capability

Capability yaitu kapasitas nasabah dalam mengelola modal untuk mendapatkan keuntungan. Ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikan dan pengalamannya mengelola bisnisnya tersebut. Dari analisa ini dapat diketahui apakah prospek usaha nasabah tersebut baik atau tidak.

d. Collateral

Collateral yaitu jaminan untuk menjamin kelangsungan membayar angsuran yang diberikan oleh peminjam sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterima. Manfaat collateral adalah sebagai alat pengaman apabila nasabah tidak mampu melunasi hutangnya. Barang yang menjadi jaminannya adalah surat kepemilikan yang dimiliki oleh nasabah seperti: surat tanah, surat rumah, surat kendaraan bermotor, dan lain-lain.

e. Condition of Economy

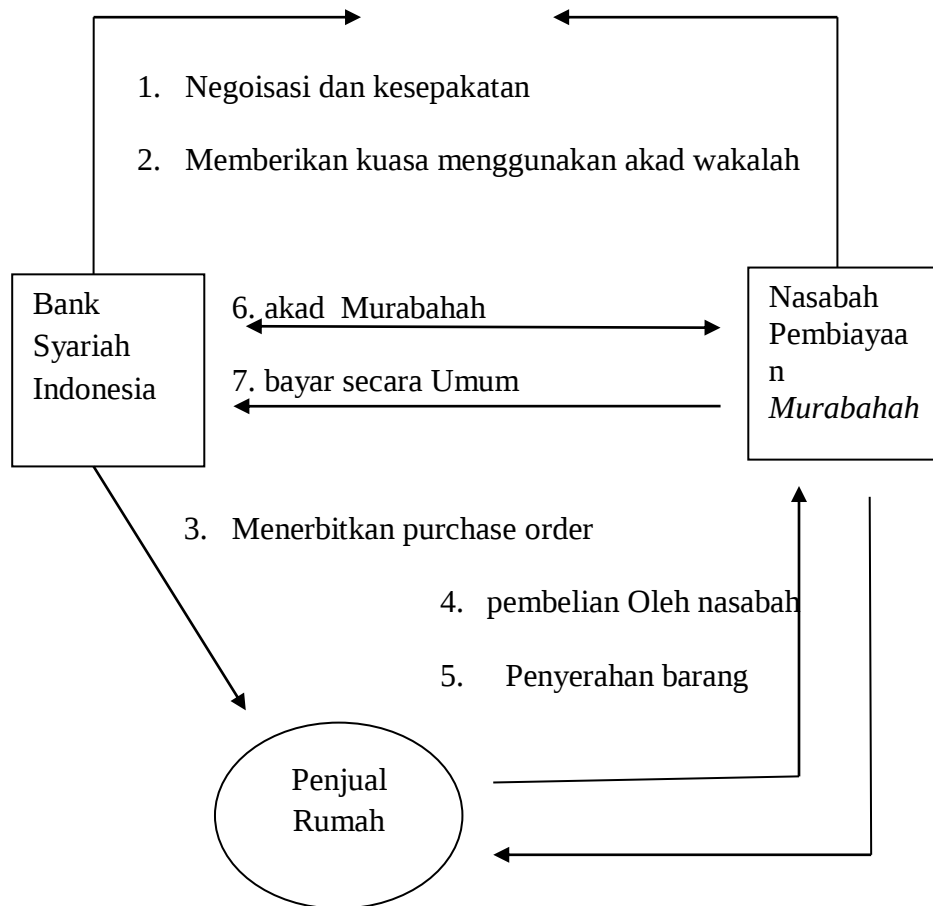
Condition of Economi yaitu situasi kondisi politik, sosial ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan ekonomi nasabah yang suatu saat akan mempengaruhi kelancaran perusahaan nasabah tersebut.

Dari kelima analisis tersebut yang sangat diperhatikan dan dipertmabangkan adalah karakter si nasabah, karena jika nasabah tersebut mempunyai karakter buruk walaupun penghasilannya cukup maka permohonan pembiayaan akan ditolak oleh pihak bank.

4. Langkah selanjutnya yaitu setelah prinsip 5C terpenuhi maka syarat-syarat tersebut akan di input oleh pihak bank.
5. Setelah syarat-syarat tersebut di input kemudian pimpinan akan mengecek kembali dan akan memberikan keputusan pembiayaan tersebut. Dalam membuat keputusan pembiayaan ada dua keputusan yaitu: pembiayaan tersebut di setuju atau di tolak, jika pembiayaan tersebut disetujui maka divisi operasional akan bertugas membuat foam perjanjian akad.
6. Pelaksanaan akad perjanjian pada tahap ini nasabah akan bertemu dengan perwakilan pihak bank untuk melakukan akad dan juga di saksikan oleh notaris.
7. Realisasi pembiayaan pencairan pembiayaan akan dimasukkan ke rekening nasabah, kemudian pemindahan kembali ke rekening penjual rumah yang bertujuan untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan

dari bank, dan nasabah telah mengetahui bahwa telah terjadi transaksi jual-beli antara bank dengan *developer*/penjual.

Skema Pembiayaan Murabahah Melalui Wakalah



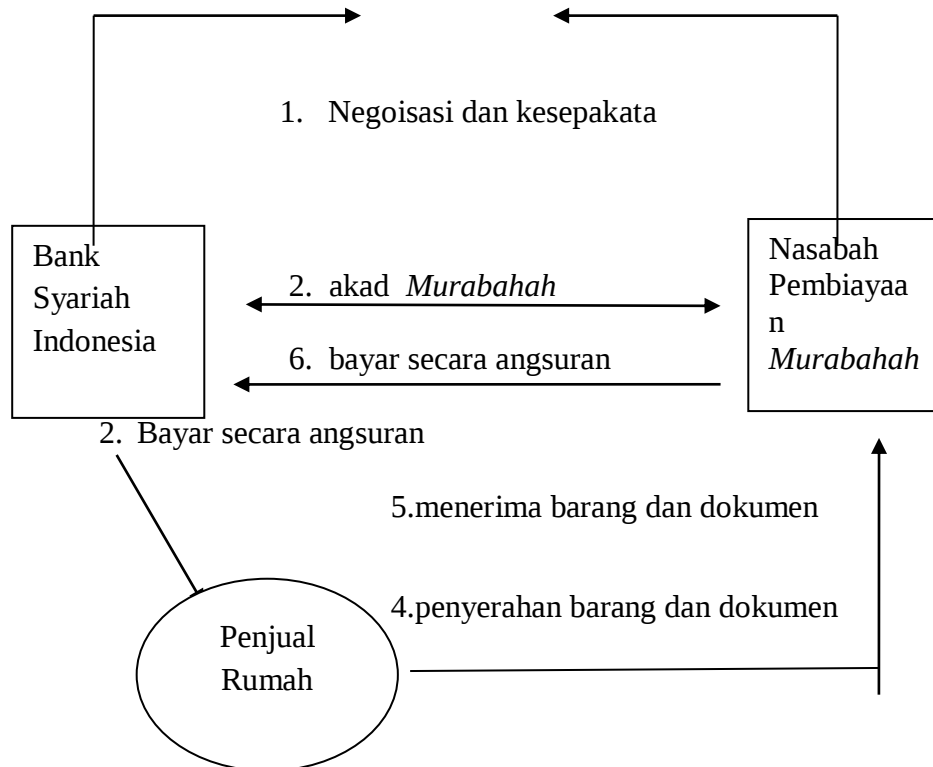
Gambar 3. Mekanisme Pembiayaan Melalui Wakalah/Perwakilan

Keterangan :

- 1) Nasabah datang ke bank mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan membawa persyaratan seperti di atas, kemudian antara bank dengan nasabah melakukan negoisasi dan kesepakatan awal.

- 2) Apabila nasabah telah memenuhi persyaratan dan layak untuk diberi pembiayaan, maka pihak bank dapat memberikan kuasa menggunakan akad wakalah.
- 3) Bank syariah indonesia menerbitkan purchase order sesuai kesepakatan dengan nasabah kepada penjual rumah agar barang tersebut di kirim ke nasabah.
- 4) Nasabah membeli rumah kepada penjual rumah sebagai wakil dari bank.
- 5) Setelah terjadi transaksi dan kesepakatan antara nasabah dengan penjual rumah, kemudian penjual rumah tersebut menyerahkan barang (rumah) dan dokumen kepada nasabah.
- 6) Setelah barang (rumah) tersebut dibeli oleh nasabah, maka nasabah berhak menyerahkan rumah dan dokumen tersebut kepada bank. Lalu secara prinsip rumah tersebut milik bank, setelah itu terjadi akad murabahah antara bank dengan nasabah.
- 7) Nasabah akan membayar rumah tersebut dengan harga pokok ditambah margin yang telah disepakati secara angsuran.

Skema Pembiayaan Murabahah Secara Langsung



Gambar 3. Mekanisme Pembiayaan murabahah secara langsung

Keterangan sebagai berikut :

- 1) Nasabah ingin membeli barang (rumah) tetapi belum mempunyai dana tunai, kemudian mengajukan pembiayaan murabahah kepada bank, setelah nasabah memenuhi persyaratan pengajuan permohonan, terjadi negoisasi antara nasabah dengan bank.
- 2) Setelah proses negoisasi dan kesepakatan terjadi, maka terjadi akad murabahah.
- 3) Bank membeli barang (rumah) sesuai yang diinginkan oleh nasabah sebagaimana yang telah menjadi kesepatan dalam akad murabahah.

- 4) ketika telah terjadi, maka kepemilikan barang (rumah) langsung berpindah dari milik bank menjadi milik nasabah.
- 5) Penyerahan barang (rumah) dari penjual rumah kepada nasabah.
- 6) Pihak nasabah telah menerima barang (rumah) tersebut sesuai dengan kesepakatan.
- 7) Nasabah membayar / mengangsur rumah tersebut sesuai dengan harga pokok di tambah dengan margin yang telah di sepakati.

C. Pembahasan hasil penelitian

1) Mekanisme

Adapun hasil penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan pada pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank syariah indonesia cabang panyabungan sesuai dengan ajaran islam yang biasa dikenal dengan sistem syariah. Penelitian ini juga diharapkan mampu memberikan tambahan pemikiran dan pengetahuan bagi akademisi dalam mekanisme pemberian KPR syariah dengan akad murabahah.

2) Implementasi

berbagai pendapat para ahli dan akademisi yang mengemukakan tentang pengertian dari implementasi. Hal ini perlu dijelaskan agar pemahaman tentang implementasi dapat disinkronisasikan dari konsep penelitian terhadap suatu kebijakan. Karena implementasi merupakan ketagihan yang penting dari keseluruhan proses perencanaan kebijakan.

Implementasi menurut teori Jones” *Those Activities directed toward putting a program into effec*” (proses mewujudkan program hingga memperlihatkan hasilnya), sedangkan menurut Horn dan Meter: “ *Those action by public an private indidual (or group) that are achievement or*

objectives set fort in prior policy” (tindakan yang dilakukan pemerintah). Jadi implementasi adalah tindakan yang dilakukan pemerintah). Jadi implementasi adalah tindakan yang dilakukan setelah suatu kebijakan ditetapkan. Implementasi merupakan cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuan.

Selanjutnya menurut Lister “ sebagai sebuah hasil, maka mplementasi menyangkut tindakan seberapa jauh arah yang telah diprogramkan itu benar-benar memuaskan”.

Kemudian Grindle menyatakan “ implementasi merupakan proses umum tindakan administrasi yang dapat di teliti pada tingkat program tertentu”.

Berdasarkan berbagai pendapat di atas, dapat diketahui bahwa pengertian implementasi merupakan suatu proses yang berkaitan dengan kebijakan dan program-program yang akan diterapkan oleh suatu organisasi atau intruksi, khususnya yang berkaitan dengan institusi negara dan menyertakan sarana dan prasarana untuk mendukung program-program yang akan dijalankan tersebut.

Untuk melihat implementasi akad murabahah pada KPR dapat di lihat di kontrak atau akad bisa disebut dengan PK (perjanjian kredit), PK tersebut merupakan bukti pemberian pembiayaan kepada nasabah yang berisi dengan klausul-klausul. Yang dimana apabila kemudian hari terjadi perselisihan antara bank dan nasabah maka PK tersebut akan menjadi bukti bagi bank dan nasabah.

a) Struktur akad pembiayaan murabahah

(1) Kedudukan pihak yang berakad

Kedudukan pihak yang berakad ada dua pihak yaitu bank dan nasabah pada kedudukan pihak bank diwakili oleh kantor cabang setempat dengan berdasarkan surat kuasa yang dikeluarkan oleh kantor pusat. Pada kedudukan nasabah menjelaskan mengenai pekerjaan nasabah, alamat kantor, alamat rumah, dan nomor KTP.

(2) Isi akad

Dilihat dari struktur akad tersebut yang sudah memenuhi rukun dari akad murabahah yang dimana harus ada penjual dan pembeli yang terdapat di kedudukan pihak berakad, harga dan barang yang dibahas di isi akad pada pasal 1 mengenai ketentuan pokok, dan shigat yang dilakukan dengan lisan dan tulisan yang tertuang pada PK.

Pada pasal 1 juga sudah sesuai dengan syarat akad murabahah yaitu yang pertama, menyebutkan modal kerja nasabah, yang kedua, menyebutkan margin keuntungan yang diambil sehingga bebas dari riba karena tidak memakai sistem bunga. Ketiga, menyampaikan yang berkaitan dengan pembelian yang dapat dilihat pada waktu akad dimana pihak bank menyebutkan bahwa rumah tersebut dibeli secara hutang.

3) Akad Murabahah

Murabahah yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam murabahah, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Akad murabahah merupakan akad penyaluran dana atau bisa disebut dengan akad pembiayaan, yang dilaksanakan oleh bank

syariah. Akad murabahah diatur oleh Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, pada penerapan akad murabahah pada produk KPR dapat dilihat di PK pada pasal 3 yang membahas mengenai pelaksanaan prinsip murabahah, pasal ini membuktikan bahwa produk KPR benar-benar menggunakan akad murabahah.

Namun dalam pelaksanaan prinsip murabahah yang dilakukan pada bank syariah Indonesia tidak sesuai dengan prinsip yang ada pada fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Hal ini di nyatakan oleh andi selaku Financing Service dalam sesi wawancara ia mengatakan.

“pelaksanaan akad murabahah yang dilakukan di bank ini (bank syariah indonesia) tidak sesuai dengan fatwa yang ada karena pada fatwa mengatakan bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, sedangkan pada pelaksanaannya bank tidak memiliki barang tersebut pada saat akad antara bank dengan nasabah”.⁴²

Dari wawancara tersebut, seharusnya bank sudah memiliki barang yang diminta oleh nasabah atas nama bank itu sendiri sebelum dilakukannya akad. Tetapi dalam pelaksanaan rumah tersebut tidak pernah dimiliki oleh bank, melainkan setelah dilakukan akad antara bank dan nasabah rumah tersebut menjadi atas nama nasabah. Walaupun ada akad wakalah sebagai pendamping akad murabahah yang dimana bank memberi kuasa kepada nasabah untuk memilih dan menerima rumah dari *developer* atas nama tersebut.

⁴² Wawancara dengan financing servie PT.Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan pak andi pada tanggal

a) Uang Muka

Uang muka atau dikenal dengan DP (down payment) adalah sebagian pembayaran yang dilakukan pada awal pembelian sementara sisanya akan dibayar kemudian. Uang muka merupakan bukti atau tanda jadi atas keseriusan nasabah untuk melakukan pembiayaan. Apabila uang muka tersebut lebih kecil dari biaya yang dikeluarkan oleh pihak bank maka berhak untuk meminta kekurangan tersebut kepada nasabah, dan jika sebaliknya uang muka melebihi dari biaya maka pihak bank harus mengembalikan kelebihan tersebut kepada nasabah.

Namun pada pelaksanaannya uang muka tidak dibayarkan di Bank Syariah Indonesia melainkan pembayaran uang muka dilakukan pada developer hal ini didukung oleh pernyataan aldi selaku *financing service* yang mengatakan.

“ untuk pembayaran uang muka dilakukan di *developer* tetapi pembayaran uang muka dilakukan di bank”.⁴³

Hal ini dibenarkan oleh saudara akbar Ashar selaku marketing properti ia mengatakan.

“ Uang muka dibayarkan kepada developer sehingga pembiayaan yang diberikan ke nasabah oleh bank adalah harga rumah yang sudah dikurangi dengan uang muka yang dibayarkan nasabah kepada developer, untuk uang muka apabila berkas ditolak oleh pihak bank maka uang muka yang diberi nasabah akan dikembalikan 100% kepada nasabah namun apabila nasabah mengundurkan diri setelah membayarkan uang muka kepada developer maka uang muka tersebut hangus”.⁴⁴

⁴³ Aldi, Financing Service, wawancara oleh peneliti di Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan, 9 Juni 2021.

Dari hasil wawancara tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Harga rumah yang dibeli oleh bank adalah harga rumah yang telah dikurangi dengan uang muka yang dibayarkan oleh nasabah ke developer.
2. Bagi nasabah yang mengundurkan diri sebelum akad, uang muka yang dibayarkan oleh nasabah akan menjadi milik developer 100%.
3. Bagi nasabah yang dibatalakan berkasnya atau penolakan pemberian pembiayaan oleh pihak bank maka uang muka yang dibayarkan nasabah akan dikembalikan 100% oleh *developer*.

a) Diskon

Diskon adalah potongan harga yang diberikan oleh penjual kepada pembeli, diskon yang diberikan oleh penjual ada berabagi macam yaitu:

1. Diskon tunai

Diskon tunai adalah potongan harga yang diberikan kepada pembeli dari harga resmi yang tertera pada brosur harga.

2. Diskon kredit

Diskon kredit adalah potongan harga yang diberikan karena pembeli membayar utang pembelian dalam masa potongan tunai sesuai dengan syarat pembelian yang telah ditentukan.

Pada bank diskon biasa diberikan oleh *developer* baik sebelum akad maupun setelah akad, bentuk diskon yang diberikan adalah diskon tunai yang merupakan potongan harga dari harga resmi yang tertera

pada brosur. Hal ini dinyatakan oleh saudara andi selaku *Financing service* yang menyatakan.

“diskon yang diberikan oleh *developer* sebelum akad, akan dibagi 2 dengan nasabah atau diberikan semua kepada nasabah, adapun diskon yang diberikan setelah akad diskon tersebut akan jadi milik bank”.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam murabahah nomor 3 yang berbunyi “jika dalam jual beli murabahah LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah”. Hal ini sudah sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam murabahah nomor 3. yang dimana jika diskon diberikan sebelum akad, maka menjadi hak nasabah. Pada pelaksanaannya pembahasan mengenai diskon tidak dimuat dalam PK atau perjanjian secara tertulis, perjanjian mengenai diskon hanya diucapkan secara lisan. Dalam konteks fiqh muamalah ucapan secara lisan disebut dengan *wa'ad*.

b) Penjadwalan kembali

Penjadwalan kembali merupakan pelayanan bank kepada nasabah yang mengalami kesulitan menunaikan kewajiban pembayaran cicilan tagihan, penjadwalan kembali bertujuan untuk memberikan keringanan kepada nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan murabahahnya. Penjadwalan kembali mengikuti ketentuan fatwa dewan syariah nasional nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan murabaha dengan ketentuan

1. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa
2. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil
3. Perpanjangan masa pembayaran harus sesuai berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

c) Penyelesaian piutang bagi yang tidak mampu

Penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah yang tidak mampu bayar diatur dalam fatwa dewan syariah nasional nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar. Dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Objek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.
2. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan
3. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskan.

Perlakuan barang jaminan tersebut bentuk penyelesaian piutang bagi nasabah yang tidak mampu bayar, didukung dengan pertanyaan pak andi selaku Financing service yang menyatakan:

“apabila nasabah sudah tidak mampu untuk membayar maka rumah yang diangsurnya atau dibeli akan dijual, apabila ada kelebihan dari penjualan setelah sisa hutang dibayar maka sisa penjualan tersebut akan diberikan nasabah namun apabila harga rumah yang dijual kurang dari sisa hutang maka bank akan meminta kepada nasabah kekurangan sisa hutang, namun dalam bank ini akan berusaha menjual rumah sesuai atau melebihi sisa hutang”.⁴⁵

⁴⁵ Wawancara dengan Financing Service, pada bank syariah Indonesia cabang Panyabungan dengan Pak Andi pada tanggal 9 Juni 2021.

Dari pernyataan di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa perlakuan barang jaminan sebagai bentuk penyelesaian piutang bagi nasabah yang sudah tidak mampu bayar sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MU/II/2005.

d) Denda

Denda adalah bentuk hukuman yang melibatkan uang yang harus dibayarkan dalam jumlah tertentu. Jenis yang paling umum dalam denda uang yang jumlahnya tetap. Pada fatwa dewan syariah nasional nomor 17/DSN-MUI/Ix/2000 tentang saksi atas nasabah yang mampu yang menunda-nunda pembayaran. bank diperbolehkan mengenakan denda kepada nasabah yang menunda-nunda pembayaran. Besaran denda yang dikenakan oleh bank syariah indonesia yaitu disesuaikan dengan jumlah pembiayaan yang diambil.

e) Pemotongan pelunasan

Pemotongan pelunasan murabahah adalah pengurangan kewajiban nasabah yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah saat nasabah melunasi kewajibannya lebih cepat dari waktu yang ditentukan. Pemberian pemotongan dapat diberikan secara langsung dengan mengurangi sejumlah tertentu dari total margin keuntungan. Potongan juga dapat diberikan dengan cara bank syariah meminta pelunasan piutang murabahah sesuai total yang telah disepakati, kemudian bank syariah membayar potongan pelunasan kepada nasabah dengan cara mengurangi margin keuntungan.⁴⁶

⁴⁶ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2011), hlm.115

Dari keseluruhan penelitian yang dilakukan peneliti dapat di lihat bahwa rukun dan syarat akad murabahah sudah sesuai dengan prinsip murabahah, terkait dengan akad murabahah, akad tersebut belum berimplementasi dengan baik dikarenakan adanya ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah yang tidak sesuai dengan pelaksanaannya. Diskon, penyelesaian piutang, denda, potongan pelunasan sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah nasional, dan untuk penjadwalan kembali dan uang muka sesuai dengan fatwa dewan Nasional.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mekanisme pembiayaan KPR pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan

Pembiayaan KPR pada bank syariah indonesia cabang panyabungan ada dua yaitu: pertama kpr iB dan KPR iB subsidi. KPR Subsidi iB merupakan pembiayaan kepemilikan rumah yang dibantu oleh pemerintah. Pemberian KPR subsidi iB diatur oleh pemerintah melalui menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
2. Implementasi akad murabahah pada bank syariah indonesia cabang panyabungan, pembiayaan kepemilikan rumah / KPR pada banks syariaih menggunakan akad murabahah. Selain akad murabahah dalam pembiayaan KPR juga ditemukan akad wakalah sebagai pendamping murabahah. Pada akad murabahah terdapat unsur-unsur yang sesuai dengan fatwa DSN MUI yaitu Diskon, penyelesaian piutang, Denda, Potongan Pelunasan dan untuk unsur murabahah yang tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI yaitu penjadwalan kembali dan uang muka. Jadi, akad murabahah belum berimplementasi dengan baik dikarenakan ada beberapa unsur akad murabahah yang tidak sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional.

B. Saran

1. Sebaiknya pihak bank syariah indonesia cabang panyabungan lebih giat mempromosikan produk dan jasanya kepada masyarakat agar lebih banyak diminati masyarakat.
2. Produk dan jasa yang sudah sesuai dengan prinsip syariah dikembangkan lagi

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama* Jakarta : Kencana, 2012.
- Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah*, Jakarta: Paramadina, 2004.
- Abu Azam Al Hadi, *Fiqh Muammalah Kontemporer*, Surabaya: UINSunan Ampel Press, 2014.
- Ahmad Dahlan, *Bank Syariah* , Yogyakarta: Teras, 2012.
- Bagya agus Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah* Yogyakarta : UII Press, 2012.
- Deddy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung : PT. Remaja Rosdakarya, 2001.
- Dwi Suwiknyo, *Ayat-Ayat Ekonom Islam* Yogyakarta: Pustaka Pelaja, 2010.
- Fatturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* Jakarta : Sinar Grafika, 2012.
- Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi* Jakarta: Kencana, 2010.
- _____, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Group, 2011.
- Kasmir, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998.
- _____, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Khotibul Umam, *Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya dalam Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: BPFE Anggota IKAPI, 2011), hlm. 101.
- M Nur Riyanto, *Dasar-dasar Ekonomi Islam*, Solo: PT Era Adi Citra Intermedia, 2011.
- Muhammad Syafi'i Antoni, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani, 2012
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2014.
- _____, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005.
- _____, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Nurul Hak, *Ekonomi Islam Hukum Bisnis Syariah*, Yogyakarta: Teras, 2011.

- Novinawti, “Analisis Terhadap Aplikasi Akad Murabahah di Bank Syariah”
Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis IAIN Padangsidempuan, Jurnal At-Tijarah, Volume 2, No. 2, Periode Januari-Juni 2016.
- Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
- Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer*, Jakarta: Salemba Empat, 2014.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, Bandung: CV Alfabeta, 2014.
- _____, *Metode Penelitian Kombinasi* Bandung: Alfabeta, 2016.
- Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003.
- Sukardi, *Metodologi Penelitian Kompetensi Dan Prakteknya* Jakarta: PT.Bumi Aksara, 2003.
- Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zukrul Hakim, 2003.
- Wiroso, *Jual Beli Murabahah* Yogyakarta : UII Press, 2005
- Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2015.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

I. IDENTIFIKASI MASALAH

Nama : SITI SARMILA
Nim : 1440100210
Tempat Tanggal Lahir : Sikumbu, 08 Januari 1996
Kewarganegaraan : Indonesia
Agama : Islam
Alamat : Sikumbu, Kecamatan Linggabayu Kab. Mandailing Natal
Telepon/Hp : 082267368881
Email : sarmilasiti671@gmail.com

I. LATAR BELAKANG PENDIDIKAN

Tahun 2002-2008 : SD Negeri Lancat
Tahun 2008-2011 : MTs Negeri Simpanggambir
Tahun 2011-2014 : MA Negeri Simpanggambir
Tahun 2014-2021 : Program Sarjana (S1) Perbankan Syariah IAIN
Padangsidempuan

II. ORANG TUA

Nama Ayah : Toguansar Lubis
Nama Ibu : Warni
Pekerjaan : Petani
Alamat : Sikumbu, Kecamatan Linggabayu Kab. Mandailing Natal

PEDOMAN WAWANCARA

1. Apa saja jenis produk KPR yang ada di Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan?
2. Bagaimana prosedur pembiayaan KPR?
3. Apa saja persyaratan dalam pengajuan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR)
4. Uang muka
 - a. Bagaimana prosedur uang muka dalam pembiayaan KPR?
 - b. Bagaimana pengakuan uang muka jika nasabah membatalkan akad, apakah uang muka tersebut milik bank 100% atau dikembalikan kepada nasabah?
5. Jaminan
 - a. Bagaimana perlakuan jaminan nasabah sudah tidak mampu bayar?
 - b. Bagaimana perlakuan harga jual jaminan jika kurang atau lebih dari sisa utang?
6. Diskon
 - a. Bagaimana pengakuan diskon pada pembiayaan murabahah?
 - b. Bagaimana pengakuan diskon jika sebelum akad?
7. Penjadwalan kembali
 - a. Apakah ada penjadwalan kembali jika nasabah tidak bisa menyelesaikan pembayarannya?
 - b. Apakah ada tambahan tagihan pada penjadwalan?
 - c. Bagaimana bentuk penjadwalan kembali?
8. Piutang
 - a. Bagaimana perlakuan kepada nasabah yang sudah tidak mampu bayar?
9. Denda
 - a. Bagaimana perlakuan bagi nasabah yang menunda-nunda pembayaran?
 - b. Berapa besar denda yang diberikan?
 - c. Bagaimana bentuk denda yang diberikan?
10. Potongan pelunasan
 - a. Apa yang akan didapat nasabah jika mempercepat waktu pembayaran dari waktu yang ditentukan?
 - b. Bagaimana prosedur potongan pelunasan?
 - c. Apakah potongan pelunasan berdasarkan kebijakan permanen atau tergantung kondisi ekonomi?

DOKUMENTASI



Wawancara dengan bapak Andi tentang bagaimana prosedur pembiayaan KPR



Wawancara dengan pak Andi tentang apa saja persyaratan nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR



Wawancara dengan pak andi tentang bagaimana prosedur uang muka dalam pembiayaan KPR



Wawancara dengan pak Andi tentang bagaimana perlakuan kepada nasabah yang sudah tidak mampu bayar



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

: 1181 /In.14/G.1/G.4c/TL.00/05/2021

: Mohon Izin Riset

28 Mei 2021

Branch Manager Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan

Dengan hormat, Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN
Padangsidimpuan menerangkan bahwa:

Nama	: Siti Sarmila
NIM	: 1440100210
Semester	: XIV (Empat Belas)
Program Studi	: Perbankan Syariah
Fakultas	: Ekonomi dan Bisnis Islam

Sehubungan dengan itu, kami mohon bantuan Bapak/Ibu dalam memberikan
izin dan data sesuai dengan maksud judul di atas.

Demikian surat ini kami sampaikan, atas kerjasama yang baik diucapkan
terima kasih.

a.n Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik

f Abdul Nasser Hasibuan

di
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

1 Juli 2021
01/272-3/090

pada
Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan
T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang
Padangsidempuan

BSI  **BANK SYARIAH
INDONESIA**

PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk
KCP Panyabungan
JL. Willem Iskandar No. 115 B
Panyabungan, Sumatera Utara
Telp. (0636) 321500
Fax. (0636) 321617
www.bankbsi.co.id

ihal : **SURAT KETERANGAN INTERVIEW**

alamu'alaikum Wr.Wb.

roga Bapak beserta seluruh staf Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan senantiasa
in keadaan sehat wal'afiat serta mendapat taufik dan hidayah Allah SWT.

anjuk perihal atas, bersama ini kami sampaikan bahwa sanya nama dibawah ini telah
aksanakan interview di Bank Syariah Indonesia KCP Panyabungan dengan data sbb :

ma : Siti Sarmila
: 1440100210
ai : 28 Mei 2019
mpat : Bank Syariah Indonesia KCP Panyabungan

ikian ini kami sampaikan atas kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

salamu'alaikum Wr. Wb.

**BANK SYARIAH INDONESIA
KCP PANYABUNGAN**

 **BANK SYARIAH
INDONESIA**
KCP Panyabungan

Klien
ch Manager



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

1025 /In.14/G.1/G.4c/PP.00.9/04/2021

mar
piran

Penunjukan Pembimbing Skripsi

27 April 2021

Bapak/Ibu:
Nofinawati
Aliman Syahuri Zein

: Pembimbing I
: Pembimbing II

gan hormat, bersama ini disampaikan kepada Bapak/Ibu bahwa, berdasarkan
il sidang tim pengkajian kelayakan judul skripsi, telah ditetapkan judul skripsi
asiswa tersebut di bawah ini :

na : Siti Sarmila
l : 1440100210
gram Studi : Perbankan Syariah
ul Skripsi : Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan
Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Indonesia
Cabang Panyabungan.

ak itu, diharapkan kepada Bapak/Ibu bersedia sebagai pembimbing mahasiswa
ebut dalam penyelesaian skripsi dan sekaligus penyempurnaan judul bila
rtukan.

ikian disampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

an. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik

Abdul Nasser Hasibuan

usan :
en Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.